

# PONENCIA DE VALORACIÓN

**URROZ**

## AYUNTAMIENTO

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

Diligencia:

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

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ → \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

## COMISIÓN MIXTA

Diligencia:

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

Fecha: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Nºpágs.: \_\_\_\_

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

## APROBACIÓN

(Gov. de Navarra)

RESOLUCIÓN:

\_\_\_\_/\_\_\_\_

Fecha:

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

BON Nº: \_\_\_\_

Fecha:

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

## REGISTRO DE PONENCIAS DE VALORACIÓN

Registrada con Nº:

\_\_\_\_/\_\_\_\_

Fdo. el/la Secretario/a

Sello



ÍNDICE

---

I. Memoria.....	1
II. Documentación gráfica .....	25
III. Anexo de valoración .....	28

# PONENCIA DE VALORACIÓN

URROZ

*I. Memoria*

ÍNDICE

---

1.	INTRODUCCIÓN.....	4
1.1.	Inicio del expediente .....	4
1.2.	Objeto de la revisión .....	4
2.	ÁMBITO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN .....	5
2.1.	Ámbito territorial .....	5
2.2.	Marco normativo .....	5
2.3.	Justificación de la revisión .....	5
2.4.	Planeamiento adoptado .....	6
3.	ZONAS DE VALOR .....	7
3.1.	Descripción de las zonas de valor delimitadas gráficamente.....	7
3.2.	Descripción de las zonas de valor definidas mediante consideraciones de tipo literal .....	7
3.3.	Delimitación gráfica de las zonas de valor .....	8
4.	DEFINICIÓN DE LA PARCELA TIPO.....	9
4.1.	Zonas de valor de uso residencial con vivienda en edificio unifamiliar .....	9
4.2.	Zonas de valor de vivienda protegida .....	9
5.	MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES .....	10
5.1.	Métodos de valoración .....	10
5.2.	Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles.....	10
6.	MÉTODO ADITIVO.....	12
6.1.	Definición .....	12
6.2.	Método del coste.....	12
6.2.1.	Definición .....	12
6.2.2.	Ámbito de aplicación .....	12
6.2.3.	Módulo básico de ejecución material .....	12
6.2.4.	Coste del proceso inmobiliario de la construcción .....	12
6.2.5.	Coefficientes correctores del valor de las construcciones.....	13
6.2.6.	Valor actual de las construcciones .....	13
6.2.7.	Tipos de construcción no incluidos en el cuadro de valores tipo del Sistema de Caracterización de Construcciones por Longitud .....	13
6.3.	Método del valor residual.....	14
6.3.1.	Definición .....	14
6.3.2.	Ámbito de aplicación .....	14
6.3.3.	Cálculo de edificabilidades .....	14
6.3.4.	Costes del proceso inmobiliario del suelo .....	14
6.3.5.	Valor de repercusión del suelo urbanizado .....	14
6.3.6.	Valor del suelo libre consolidado.....	17
6.3.7.	Costes de urbanización.....	17
6.3.8.	Coefficientes correctores del valor básico unitario del suelo.....	17
6.3.9.	Coefficientes correctores del valor básico de repercusión .....	18
6.4.	Coefficientes correctores del valor del suelo y la construcción .....	19
7.	VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO PRIMARIO DEL SUELO .....	20

7.1.	Valoración del aprovechamiento agroforestal: método de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario.....	20
7.1.1.	Definición .....	20
7.1.2.	Ámbito de aplicación .....	20
7.1.3.	Valoración de recintos de acuerdo a su potencial aprovechamiento agroforestal .....	20
7.2.	Valoración del aprovechamiento primario del suelo sin potencial aprovechamiento agroforestal .....	21
7.2.1.	Valoración de los suelos caracterizados como de “Tipo 5” .....	21
7.2.2.	Valoración de los suelos caracterizados como de “Tipo 4” .....	22
8.	DETERMINACIÓN DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO.....	23
9.	CUADRO RESUMEN .....	24

## **1. INTRODUCCIÓN**

### **1.1. Inicio del expediente**

Con fecha 21/06/2021, el Ayuntamiento de Urroz, acordó el inicio de elaboración del Proyecto de Ponencia de Valoración del Término Municipal de Urroz.

### **1.2. Objeto de la revisión**

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

### **2.2. Marco normativo**

La Ponencia de Valoración Municipal de Urroz 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 29 de septiembre de 2.016).

- 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 Urroz 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 Urroz. 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 de Urroz (PGM), aprobado definitivamente con fecha 16 de julio de 2012.
- Modificación de Plan General Municipal de Urroz, en la parcela 40 del polígono 2, aprobado definitivamente con fecha 01 de marzo de 2013.

### 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 Urroz se ha distribuido en 2 zonas de valor delimitadas gráficamente, tal y como se muestra en el documento II: "Documentación gráfica".

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

*Zona de valor 01HU. Casco Histórico de Urroz.*

Zona que engloba el área calificada como residencial por el Plan Urbanístico Municipal de Urroz, incluye tanto la parte original del núcleo tradicional como los ensanches previsto por el citado plan. Se organizan en un conjunto heterogéneo de edificaciones que se asientan sobre unas calles de trazado irregular e incluso pueden carecer de una estructura urbana reconocible. Las parcelas presentan una forma irregular con superficies muy heterogéneas (que oscilan entre 65,00 m<sup>2</sup> y 900,00 m<sup>2</sup>, con una media de 333,00 m<sup>2</sup>). Los edificios disponen en planta baja de locales destinados a almacenamiento, en plantas elevadas a vivienda y, en algún caso, huertas anejas a los edificios. Las alturas oscilan entre B+I y B+II.

*Zona de valor 02DD. 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 Urroz 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 Urroz, salvo en aquellas zonas de valor donde se haya establecido un valor de repercusión de suelo inferior al fijado para este tipo de viviendas.

*Recintos destinados a vía pública urbana*

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

### **3.3. Delimitación gráfica de las zonas de valor**

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

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

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

#### 4. DEFINICIÓN DE LA PARCELA TIPO

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

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

Caracterizados por contar con edificaciones con alturas que oscilan entre PB y PB+II, que acogen a una unidad familiar. Pueden contar con garaje bien en la envolvente de la edificación principal o anexo a la misma y un espacio libre no edificable.

Zona de Valor		01HU	02DD
Tipo edificación		Unifamiliar	Diseminado
Categoría		Media	Media
Superficie parcela (m <sup>2</sup> )		329,00	350,00
Nº de plantas		B+I+entre	B
Nº de viviendas		1	1
Total superficie construida (m <sup>2</sup> )		281,00	45,00
Superficie vivienda (m <sup>2</sup> )		159,00	30,00
Plantas elevadas	Uso	Vivienda	
	Superficie (m <sup>2</sup> )	150,60	-
Planta baja	Uso	Vivienda	Vivienda
	Superficie (m <sup>2</sup> )	8,40	30,00
	Uso	Almacén	Porche
	Superficie (m <sup>2</sup> )	92,00	15,00
	Uso	Porche	
	Superficie (m <sup>2</sup> )	30,00	-
Suelo	Libre consolidado (m <sup>2</sup> )	215,82	308,00
	Sin consolidar (m <sup>2</sup> )	2,26	-
Edificabilidad uso predominante (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		0,64	0,08
Edificabilidad resto de usos (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		0,22	0,04
Valor suelo parcela	Total (€)	24.826,34	4.438,00
	Por m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	75,46	12,68
Valor estimado	Total (€)	186.999,00	29.862,00

##### 4.2. 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 regimenes de vivienda protegida, dado que los valores de repercusión del suelo urbanizado de todas las zonas de valor delimitadas gráficamente son inferiores a los obtenidos para esas zonas de valor de vivienda protegida.

## 5. MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

### 5.1. Métodos de valoración

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

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

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

### 5.2. Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles

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

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

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

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

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

- El método aditivo fijado en la Norma 34 para todas las unidades inmobiliarias del ámbito de esta ponencia.
- El método de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario para estimar el valor de este tipo de suelos.

Asimismo, en virtud del artículo 34.1 de la LFRRTCN, esta ponencia de valoración, entre los parámetros técnicos diferentes de los parámetros generales de valoración, fijará de forma razonada un conjunto de valores asignables a los suelos sin aprovechamiento agroforestal.

## 6. MÉTODO ADITIVO

### 6.1. Definición

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

### 6.2. Método del coste

#### 6.2.1. Definición

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

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

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

#### 6.2.2. Ámbito de aplicación

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

#### 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 Euros/m <sup>2</sup> . |
| • Sistema de caracterización de las construcciones por longitud (MBCL) | 750 Euros/ml.              |
| • Sistema de caracterización de construcciones por potencia (MBCP)     | 400 Euros/kW.              |
| • Sistema de caracterización de construcciones por volumen (MBCV)      | 85 Euros/m <sup>3</sup> .  |

#### 6.2.4. Coste del proceso inmobiliario de la construcción

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Kc
01HU	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,40
		Resto de usos	Todas las plantas	1,40
02DD	Todas las edificaciones	Diseminado	Todas las plantas	1,30
		Resto de 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 Urroz, 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
01HU	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,15
		Resto de usos	Todas las plantas	1,15
02DD	Todas las edificaciones	Diseminado	Todas las plantas	1,10
		Resto de usos	Todas las plantas	1,10

#### 6.3.5. Valor de repercusión del suelo urbanizado

##### 6.3.5.1. Cálculo del valor de repercusión.

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m <sup>2</sup> )	Código de identificación
01HU	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	55,00	01
		Resto de usos	1,40	1,15	19,00	02
02DD	Todas las edificaciones	Diseminado	1,30	1,10	13,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	5,00	02

### 6.3.5.2. Asignación de valores de repercusión por usos y plantas

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

Uso		Planta	01HU	02DD
Código	Descripción	Descripción		
1	RESIDENCIAL	Baja	01	01
		Semisótano	01	01
		Entreplanta	01	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	01	01
2	ALMACENAJE	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
3	AGRARIO	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
4	INDUSTRIAL	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
5	COMERCIAL	Baja	02	01
		Semisótano	02	01
		Entreplanta	02	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
6	OFICINA	Baja	02	01
		Semisótano	02	01
		Entreplanta	02	01
		Resto de plantas	01	01

Uso		Planta	01HU	02DD
Código	Descripción	Descripción		
		Bajo rasante	02	02
7	ESPECTACULOS	Baja	02	01
		Semisótano	02	01
		Entreplanta	02	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
8	DEPORTIVO	Baja	02	01
		Semisótano	02	01
		Entreplanta	02	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
9	HOSTELERIA	Baja	02	01
		Semisótano	02	01
		Entreplanta	02	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
10	DOCENTE	Baja	02	01
		Semisótano	02	01
		Entreplanta	02	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
11	PUBLICO	Baja	02	01
		Semisótano	02	01
		Entreplanta	02	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
12	SANITARIO	Baja	02	01
		Semisótano	02	01
		Entreplanta	02	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
133	SINGULARES (Bajeras)	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
13(Resto)	SINGULARES (Resto)	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
14	AUXILIARES	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
15	Vías urbanas	Bajo rasante	02	02
19	Inespecifico	Baja	02	02
		Semisótano	02	02

Uso		Planta	01HU	02DD
Código	Descripción	Descripción		
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02

### 6.3.6. Valor del suelo libre consolidado

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

Zona de valor	Valor del suelo libre consolidado (€/m <sup>2</sup> )
01HU	5,00
02DD	3,00

### 6.3.7. Costes de urbanización

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

Unidad urbanística	Características unidad								Costes de urbanización	
	Superficie unidad (m <sup>2</sup> )	Superficie parcelas privadas (m <sup>2</sup> )	Superficie viales (m <sup>2</sup> )	Zonas verdes (m <sup>2</sup> )	Sistema general (m <sup>2</sup> )	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Por m <sup>2</sup> de espacio público (€/m <sup>2</sup> )	Por m <sup>2</sup> de parcela bruta (€/m <sup>2</sup> )
01HU	2.280,49	1.708,58	407,46	92,84	71,62	8,00	3	0,32	152,00	38,00

### 6.3.8. Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo

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

Zona de valor	Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	Longitud de fachada mínima (m)	Fondo normal (m)
01HU	200 m <sup>2</sup>	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 LFRRTCN 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:

- SCp < 40 m2:  $C_{ks} = 1.10$
- 40 m2 < SCp < 200 m2  $C_{ks} = 1.1563 - 0.0013 * SC_p$
- SCp > 200 m2:  $C_{ks} = 0.89$

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:

- SCp < 50 m2:  $C_{ks} = 1.08$
- 50 m2 < SCp < 400 m2  $C_{ks} = 1.1086 - 0.0005 * SC_p$
- SCp > 400 m2:  $C_{ks} = 0.90$

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 2: Secano.

Tipo 3: Forestal-pastos.

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

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

### 7.1. Valoración del aprovechamiento agroforestal: método de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario

#### 7.1.1. Definición

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

#### 7.1.2. Ámbito de aplicación

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

#### 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 CVij por CMAF para cada una de las clases:

Tipo	Clase	Coficiente del valor por hectárea (Cvij)	CMAF	Valor unitario (€/hectárea)
Secano 02	1,00	485,06	8,00	3.880,480
	2,00	388,04	8,00	3.104,348
	3,00	315,28	8,00	2.522,250
	4,00	218,28	8,00	1.746,207
	5,00	145,51	8,00	1.164,108
Forestal-Pastos 03	1,00	66,95	8,00	535,600
	2,00	50,21	8,00	401,678
	3,00	5,35	8,00	42,823

## 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 (€/m <sup>2</sup> )
01HU	05	1,00	5,00
02DD	05	1,00	3,00

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

$$VU_i = S_i * Vu_i$$

Siendo:

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

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

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

## 8. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO

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

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

## 9. CUADRO RESUMEN

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

Zona de valor	Método valoración	Construcción			Uso característico	Suelo									
		Módulo básico de ejecución material €/m <sup>2</sup>	Coste proceso inmobiliario			Edificabilidad media ponderada		Valor básico en la zona €/m <sup>2</sup>	Nº de plantas	Valor de repercusión del suelo urbanizado			Coste proceso inmobiliario		Coste de urbanización por m <sup>2</sup> de suelo bruto €/m <sup>2</sup>
			Uso predominante	Resto usos		Uso predominante m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Resto de usos m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			Uso predominante €/m <sup>2</sup>	Resto de usos €/m <sup>2</sup>	Valor del suelo libre consolidado €/m <sup>2</sup>	Uso predominante	Resto usos	
01HU	Aditivo	520	1,40	1,40	Residencial	0,64	0,22	39,38	B+I+entre	55,00	19,00	5,00	1,15	1,15	38,00
02DD	Aditivo	520	1,30	1,30	Diseminado			3,00	B	13,00	5,00	3,00	1,10	1,10	-
00VV	Aditivo	520	1,30	1,30	Viaro			3,00				3,00	1,10	1,10	
001	Valores medios por tipo de aprovechamiento primario				Agroforestal										

# PONENCIA DE VALORACIÓN

Urroz

## *II. Documentación gráfica*

ÍNDICE

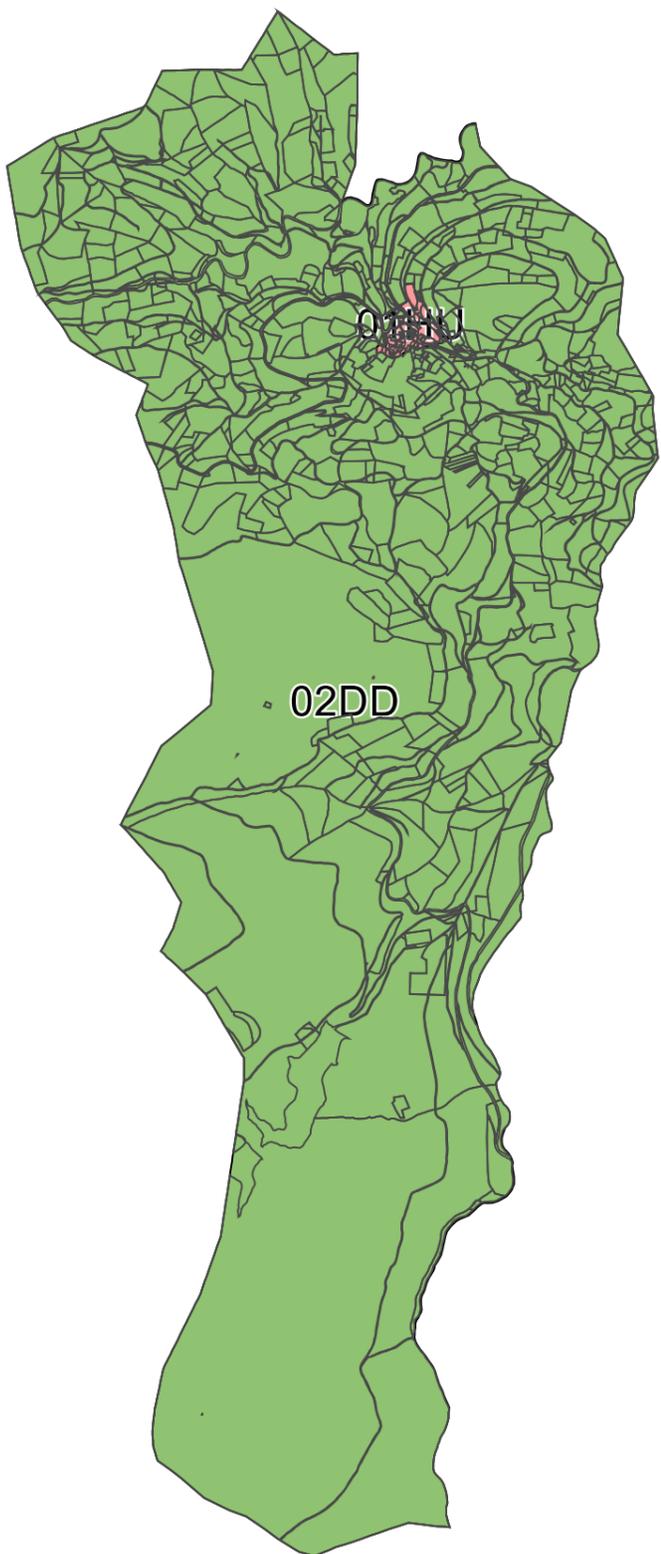
---

p00 Zonas de valor de Urroz

p01 Zona de valor 01HU

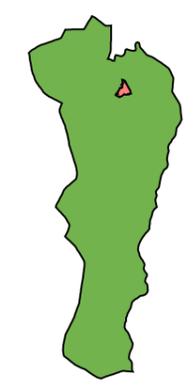
p02 Zona de valor 02DD

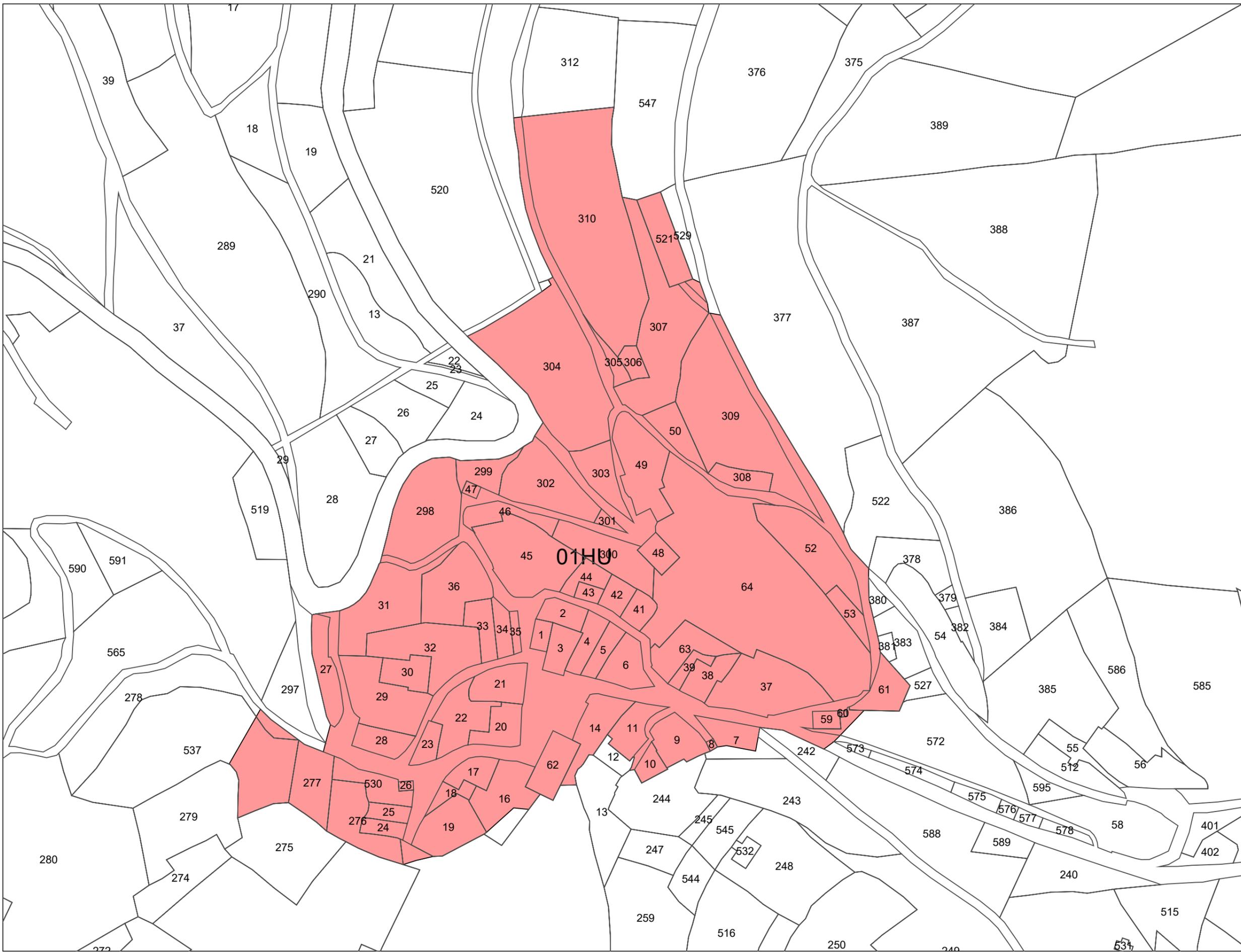




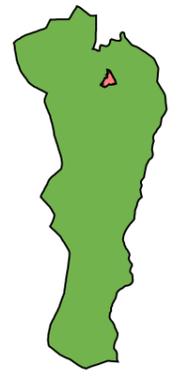
Legend

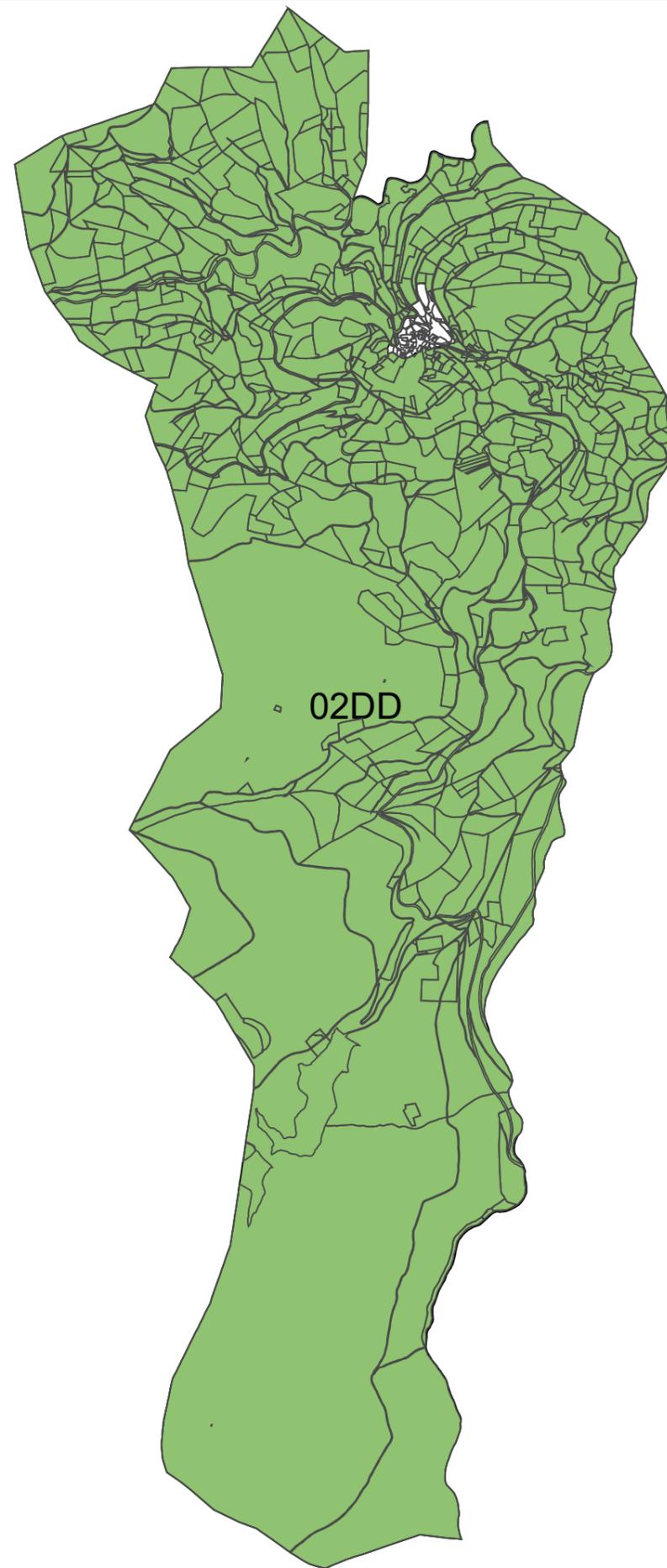
- Zonas de Valor
- 01HU
- 02DD



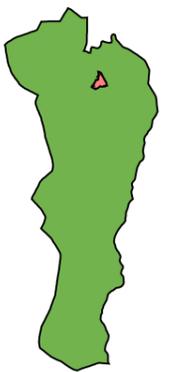


-  Parcelas
-  Parcelario
-  Leyenda
-  Zonas de Valor
-  01HU





- Parcelas
- Parcelario
- Leyenda
- Zonas de Valor
- 02DD



## PONENCIA DE VALORACIÓN

Urroz

*III. Anexo de valoración*

ÍNDICE

---

1.	CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS.....	31
1.1.	Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor .....	31
1.2.	Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor .....	32
1.2.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	32
1.3.	Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor.....	32
1.3.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	32
1.4.	Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor .....	33
1.4.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	33
2.	MUESTRA DE MERCADO .....	34
2.1.	Muestra de mercado de compraventas de construcciones y suelos por zona de valor .....	34
2.1.1.	Zona de valor 01HU .....	34
2.2.	Coefficientes de actualización de las muestras de mercado .....	34
2.3.	Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase	35
3.	PARCELA TIPO.....	36
3.1.	Zona de valor 01HU .....	36
3.1.1.	Análisis de mercado de suelos.....	36
3.2.	Zona de valor 02DD .....	38
3.2.1.	Análisis de mercado de diseminado.....	38
3.3.	Zona de valor 00RE y 00RG. Vivienda protegida de régimen especial y general.....	39
3.4.	Zona de valor 00PT y 00PP. Vivienda protegida de precio tasado y pactado .....	40
4.	ANALISIS DE COSTES .....	42
4.1.	Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado.....	42
4.1.1.	Zona de valor 01HU .....	42
4.1.2.	Zona de valor 02DD .....	45
4.1.3.	Zona de valor 00RE .....	48
4.1.4.	Zona de valor 00RG .....	53
4.1.5.	Zona de valor 00PT .....	57
4.1.6.	Zona de valor 00PP.....	61
4.2.	Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción .....	66
4.2.1.	Zonas de valor 01HU .....	66
4.2.2.	Zonas de valor 02DD .....	66
4.2.3.	Zonas de valor 00RG, 00PT, 00RE y 00PP .....	67
4.3.	Costes de mercado de la urbanización.....	68
4.3.1.	Zonas de valor 01HU .....	68
5.	VALORACION DEL SUELO .....	72
5.1.	Determinación del valor básico de repercusión del suelo urbanizado para los distintos usos constructivos del mismo por zona de valor .....	72
5.2.	Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios.....	74
5.2.1.	Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso .....	74

5.2.2.	Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa .....	75
5.3.	Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar .....	76
5.4.	Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas.....	77
5.5.	Determinación del valor del suelo libre consolidado .....	78
5.6.	Valoración del aprovechamiento primario del suelo.....	78
5.6.1.	Método de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario .....	78
5.6.2.	Valoración del aprovechamiento primario en recintos sin potencial aprovechamiento agroforestal.....	80
6.	VALOR REGISTRAL .....	82
6.1.	Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles .....	82
6.2.	Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral .....	82
6.3.	Análisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor.83	
6.3.1.	Zona de valor 01HU .....	83
6.4.	Análisis de mercado de los valores atribuibles a los suelos caracterizados como tipo: 1 (regadío), 2 (secano) y 3 (forestal-pastos).....	84
7.	VALOR-TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL .86	
7.1.	Ámbito de aplicación.....	86
7.2.	Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas .....	86
7.3.	Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas .....	87
7.4.	Coste de construcción por metro lineal de oleoducto .....	87

## 1. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

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

Uso	Planta	Zonas de valor		Total
		01HU	02DD	
Residencial	Unifamiliar	39	38	77
	Pisos	4	0	4
	VP	2	1	3
Almacén	Pl. Baja	25	26	51
	Entreplanta	0	0	0
	Pl. Elevadas	23	24	47
Comercial	Pl. Baja	1	0	1
	Entreplanta	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0
Administrativo	Pl. Baja	0	0	0
	Entreplanta	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0
Hostelería	Pl. Baja	1	0	1
	Entreplanta	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0
Docentes	Pl. Baja	1	0	1
	Entreplanta	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0
Públicos	Pl. Baja	2	0	2
	Entreplanta	0	0	0
	Pl. Elevadas	3	0	3
Trasteros	Sótano	0	0	0
	Pl. Baja	1	0	1
	Pl. Elevadas	0	0	0
Garajes	Pl. Baja	3	1	4
	Sótano	2	0	2
Suelos		32	10	42
Resto de usos		90	293	383
Total		229	393	622

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

### 1.2.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Antigüedad pisos en años										TOTALES
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10	
01HU	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
TOTAL	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%

Zona de Valor	Antigüedad unifamiliares en años										TOTALES
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10	
01HU	35	0	0	0	0	0	0	4	1	1	41
	85%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10%	2%	2%	100%
02DD	31	0	0	0	0	2	3	1	2	0	39
	79%	0%	0%	0%	0%	5%	8%	3%	5%	0%	100%
TOTAL	66	0	0	0	0	2	3	5	3	1	80
	83%	0%	0%	0%	0%	3%	4%	6%	4%	1%	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 Urroz de acuerdo con la tabla 10.a “Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones” de los parámetros generales de valoración, diferenciando entre casas, pisos y locales industriales.

### 1.3.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Categoría pisos						TOTALES
	1	2	3	4	5	6	
01HU	0	0	4	0	0	0	4
	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%
TOTAL	0	0	4	0	0	0	4
	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%

Zona de Valor	Categoría unifamiliares						TOTALES
	1	2	3	4	5	6	
01HU	0	1	17	21	1	1	41
	0%	2%	41%	51%	2%	2%	100%
02DD	0	1	9	25	4	0	39
	0%	3%	23%	64%	10%	0%	100%
TOTAL	0	2	26	46	5	1	80
	0%	3%	33%	58%	6%	1%	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 Urroz de acuerdo con la tabla 10.a "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones" de los parámetros generales de valoración, diferenciando entre casas, pisos y locales industriales.

##### 1.4.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Superficie construida privada pisos en metros cuadrados										TOTALES
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300	
01HU	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0	4
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	100%
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0	4
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	100%

Zona de Valor	Superficie construida privada unifamiliares en metros cuadrados										TOTALES
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300	
01HU	0	1	0	5	5	8	7	8	5	2	41
	0%	2%	0%	12%	12%	20%	17%	20%	12%	5%	100%
02DD	0	3	1	1	4	5	4	13	7	1	39
	0%	8%	3%	3%	10%	13%	10%	33%	18%	3%	100%
TOTAL	0	4	1	6	9	13	11	21	12	3	80
	0%	5%	1%	8%	11%	16%	14%	26%	15%	4%	100%

## 2. MUESTRA DE MERCADO

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

#### 2.1.1. Zona de valor 01HU

##### 2.1.1.1. Muestra de mercado de suelos

Debido a la escasez de muestras de mercado realizadas en el municipio de Urroz en los últimos años y para garantizar unos resultados óptimos del estudio de mercado, se han analizado además de las muestras del propio municipio, otras disponibles de los municipios próximos (en concreto de Beintza-Labaien e Ituren), con características similares en cuanto a tipología edificatoria y años de compraventa.

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

Código de identificación	Superficie parcela (m <sup>2</sup> )	Superficie edificables				Carga de urbanización (€)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
		Uso predominante		Uso pomenorizado						
		(m <sup>2</sup> )	Uso	(m <sup>2</sup> )	Uso					
<b>Medias</b>	<b>669,99</b>	<b>350,72</b>	<b>-</b>	<b>49,98</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>38.387,00</b>	<b>2013</b>	<b>-</b>	<b>31.227,59</b>
24400010	752,81	188,20	Vivienda	67,42	Almacén	0,00	24.000,00	2009	TPAJD	15.288,00
13700037	446,00	245,30	Vivienda	0,00	Almacén	0,00	136.000,00	2017	TPAJD	134.368,00
13700036	125,00	12,50	Vivienda	0,00	Almacén	0,00	3.000,00	2018	TPAJD	2.864,10
12900027	548,00	328,80	Vivienda	164,40	Almacén	8,32	29.000,00	2011	TPAJD	16.625,70
12900010	406,14	121,84	Vivienda	81,23	Almacén	23,39	6.483,00	2006	TPAJD	4.407,14
12900048	1.474,00	987,58	Vivienda	0,00	Almacén	25,00	60.000,00	2017	TPAJD	44.178,00
12900047	699,00	468,33	Vivienda	0,00	Almacén	25,00	12.000,00	2017	TPAJD	10.276,80
12900050	602,00	403,34	Vivienda	0,00	Almacén	25,00	16.000,00	2017	TPAJD	15.457,60

### 2.2. Coeficientes de actualización de las muestras de mercado

La muestra de mercado de Urroz está elaborada con datos facilitados por la Hacienda Tributaria de Navarra sobre valores declarados en las transmisiones realizadas entre los años 2004 y 2022 por compraventa de bienes inmuebles ubicados en su término municipal.

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

Año de venta	Coefficiente de actualización
2004	0,7774
2005	0,6861
2006	0,5726
2007	0,5597
2008	0,5733
2009	0,6370
2010	0,6798
2011	0,7363

Año de venta	Coefficiente de actualización
2012	0,8564
2013	0,9661
2014	1,0331
2015	1,0268
2016	1,0099
2017	0,9880
2018	0,9547
2019	0,9200
2020	0,9200
2021	1,0000
2022	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 Urroz, presenta los siguientes valores y características por tipo y clase:

Código de identificación	Superficie declarada (m <sup>2</sup> )	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra
24400075	34,90	2,00	300	Prado	250,00	2015	TPAJD
24400042	167,00	2,00	500	T. Labor Secano	600,00	2006	TPAJD
24400087	13.184,65	3,00	200	Hayedo	8.414,00	2004	TPAJD
24400074	6.016,00	3,00	200	Pastos Y Arbolado	1.550,00	2009	TPAJD
24400079	1.077,70	3,00	200	Robledal	5.783,00	2019	TPAJD
24400035	6.018,78	3,00	300	Pastizal	28.000,00	2019	TPAJD
24400047	1.064,72	3,00	300	Arbolado Diverso	537,00	2019	TPAJD
24400086	10.173,50	3,00	300	Pastos Y Arbolado	22.000,00	2021	TPAJD

### 3. PARCELA TIPO

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

#### 3.1. Zona de valor 01HU

##### 3.1.1. Análisis de mercado de suelos

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

Código de identificación	Superficie parcela (m <sup>2</sup> )	Superficie edificables		Carga de urbanización (€)	Valor declarado actualizado (€)	Valor declarado actualizado por m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	Valor de repercusión (€/m <sup>2</sup> )
		Uso predominante (m <sup>2</sup> )	Uso pomenorizado (m <sup>2</sup> )				
<b>Medias</b>	<b>669,99</b>	<b>350,72</b>	<b>49,98</b>	<b>-</b>	<b>31.227,59</b>	<b>54,94</b>	<b>132,57</b>
24400010	752,81	188,20	67,42	0,00	15.288,00	20,31	55,06
13700037	446,00	245,30	0,00	0,00	134.368,00	301,27	479,74
13700036	125,00	12,50	0,00	0,00	2.864,10	22,91	116,90
12900027	548,00	328,80	164,40	8,32	16.625,70	30,34	59,46
12900010	406,14	121,84	81,23	23,39	4.407,14	10,85	113,11
12900048	1.474,00	987,58	0,00	25,00	44.178,00	29,97	101,22
12900047	699,00	468,33	0,00	25,00	10.276,80	14,70	68,66
12900050	602,00	403,34	0,00	25,00	15.457,60	25,68	92,06

El método a utilizar consistirá en despejar, de la fórmula establecida en la Norma 33 más las disposiciones de la Norma 26 para la obtención del suelo libre consolidado de las NTGV (ambas modificadas mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), una vez obtenido el valor del suelo por unidad de superficie, el valor de repercusión.

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

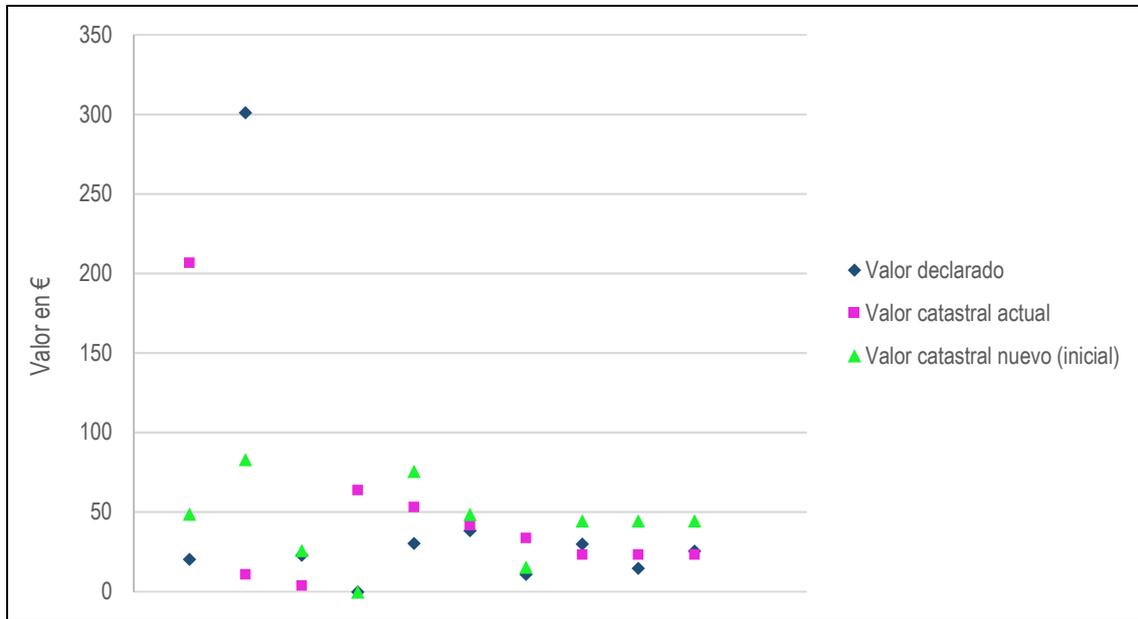
$$VR_{i0} = \frac{\frac{VSNC_{i0}}{c082} + CU_{i0} * SNC_{i0} * c05}{\left(E_{i0} + E_{i0} * \left(\frac{q_b}{q_v}\right)\right) * SNC_{i0} * c05 + SLC_{i0}}$$

Siendo:

$VR_{i0}$	valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela tipo en la zona de valor i
$VSNC_{ik}$	valor de suelo no consolidado de la parcela tipo de la zona de valor i, para una antigüedad igual a cero
$CU_{i0}$	coste de urbanización para la zona de valor i por m <sup>2</sup> 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<sub>0</sub> suelo libre consolidado de la zona de valor i

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 132,57 €/m<sup>2</sup> sobre los recintos que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



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

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

Características de la parcela tipo		Parcela tipo adoptada		
		Vivienda	Almacén	Porche
Superficie de parcela (m <sup>2</sup> )		329,00		
Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Vivienda	159,00	-	-
	Almacén	-	92,00	-
	Porche	-	-	30,00
Coeficiente de tipo constructivo		1,16	0,42	0,48
Año de construcción		2022	2022	2022
Edificabilidad real (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Vivienda	0,48	-	-
	Otros usos	-	-	0,37
Edificabilidad ponencia (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Vivienda	0,64	-	-
	Otros usos	-	-	0,22
Coste ejecución material estimado (€/m <sup>2</sup> )	Vivienda	603,00	-	-
	Almacén	-	218,00	-
	Porche	-	-	250,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,15	1,15	1,15

Características de la parcela tipo		Parcela tipo adoptada		
		Vivienda	Almacén	Porche
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,03	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		145.247,00	30.471,00	11.280,00
Valor suelo sin consolidar (€)				88,83
Valor suelo libre consolidado (€)				1.079,12
Valor estimado (€/m <sup>2</sup> )				665,47
Valor de repercusión (€/m <sup>2</sup> )		55,00		19,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 1.046,00 €/m<sup>2</sup> de superficie útil, lo que representa un valor de 909,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 327,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida.

### 3.2. Zona de valor 02DD

#### 3.2.1. 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, 55 €/m<sup>2</sup> de la zona de valor 01HU, fijándose una proporción del 25 % con respecto al citado valor de repercusión.

Características de la parcela tipo		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Porche
Superficie de parcela (m <sup>2</sup> )			350,00
Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Vivienda	30,00	-
	Porche	-	15,00
			-
Coeficiente de tipo constructivo		1,16	0,48
Año de construcción		2022	2022
Edificabilidad real (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Vivienda	0,08	-
	Otros usos	-	0,04
Edificabilidad ponencia (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Vivienda	0,01	-
	Otros usos	-	0,01
Coste ejecución material estimado (€/m <sup>2</sup> )	Vivienda	603,00	-
	Porche	-	250,00
			-
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,30	1,30
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,10	1,10
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,08	1,00
	Planta	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00

	Interior	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		24.596,00	5.266,00
Valor suelo sin consolidar (€)			-
Valor suelo libre consolidado (€)			924,00
Valor estimado (€/m <sup>2</sup> )			663,60
Valor de repercusión (€/m <sup>2</sup> )		13,00	5,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 919,00 €/m<sup>2</sup> de superficie útil, lo que representa un valor de 799,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 331,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida.

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

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

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

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

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

Siendo:

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

Características de la parcela tipo		Vivienda régimen especial		Vivienda régimen general	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Superficie	Útil (m <sup>2</sup> )	90,00	40,00	90,00	40,00
	Construida privada (m <sup>2</sup> )	105,82	36,81	105,82	36,81
	Construida (m <sup>2</sup> )	122,75	42,70	122,75	42,70
Coeficiente valor tipo medio		0,83	0,34	1,00	0,42
Año construcción		2020	2020	2020	2020
Coste ejecución material estimado (€/m <sup>2</sup> )		432,00	177,00	520,00	218,00

Características de la parcela tipo		Vivienda régimen especial		Vivienda régimen general	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Coste proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,00	1,02	1,00
	Planta	1,000	1,000	1,000	1,000
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcionla	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	106.281,30	16.069,28	124.584,20	19.055,98
	Por m² construido (€/m²)	865,84	376,35	1.014,94	446,30
Valor de repercusión (€/m²)		187,00	96,00	203,00	104,00

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

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

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

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

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

Siendo:

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

Características de la parcela tipo		Vivienda precio tasado		Vivienda precio pactado	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Superficie	Útil (m²)	90,00	40,00	120,00	40,00
	Construida privada (m²)	105,82	36,81	120,27	36,81
	Construida (m²)	122,75	42,70	139,51	42,70
Coeficiente valor tipo medio		1,00	0,42	1,00	0,42
Año construcción		2020	2020	2020	2020

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 (€/m <sup>2</sup> )		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 (€)	129.280,64	19.882,61	157.621,19	20.502,58
	Por m <sup>2</sup> construido (€/m <sup>2</sup> )	1.053,20	465,66	1.129,82	480,18
Valor de repercusión (€/m <sup>2</sup> )		234,00	120,00	302,00	132,00

#### 4. ANALISIS DE COSTES

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

##### 4.1.1. Zona de valor 01HU

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la vivienda que se desarrolle en esta zona de valor es de 603,00 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	13,47 m <sup>2</sup>
Superficie 2 baños	4,95 m <sup>2</sup>
Superficie aseo	3,00 m <sup>2</sup>
Superficie útil	133,55 m <sup>2</sup>
Fachada a calle	66,77 ml
Tabicón distribuciones	132,16 ml
Tabique distribuciones	23,03 ml
Superficie construida	159,00 m <sup>2</sup>
Carpintería exterior	24,17 m <sup>2</sup>
Carpintería interior	15,06 m <sup>2</sup>
Superficie parcela	329,00 m <sup>2</sup>
Altura edificación	B+1+Entr
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma		Aislado		159,00	m <sup>2</sup>	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,14055	16,51 €	2,32 €	0,385
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,03500	70,05 €	2,45 €	0,407
	Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,06442	92,09 €	5,93 €	0,984
	Hormi. limpi. Hormigón armado HA-25/30/Ila en zanjas cimentación perímetro	m <sup>3</sup>	0,04113	145,05 €	5,97 €	0,989
	0,50 ml	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido				16,67 €
Saneamiento Sótano o SS.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,02008	29,01 €	0,58 €	0,097
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	22,40 €	0,43 €	0,071
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	18,41 €	1,67 €	0,277
Planta baja 1	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	17,11 €	0,27 €	0,045
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00917	156,86 €	1,44 €	0,239
Plantas vivi. 2	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	179,40 €	2,73 €	0,452
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				7,11 €	1,180
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02188	126,51 €	2,77 €	0,459
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02188	126,51 €	2,77 €	0,459
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00459	1.269,59 €	5,82 €	0,966
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02523	22,49 €	0,57 €	0,094
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,06881	23,42 €	1,61 €	0,267
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm <sup>2</sup>	ml	0,11468	9,11 €	1,05 €	0,173
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido					14,58 €
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m <sup>3</sup>	0,02274	254,15 €	5,78 €	0,958
	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,0050	0,76 €	6,87 €	1,140
Planta baja 1	Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16127	53,40 €	8,61 €	1,428
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,84097	10,66 €	8,96 €	1,486
Plantas vivi. 1	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,76 €	0,84 €	0,139
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68400	6,31 €	4,31 €	0,716

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma				Aislado 159,00 m <sup>2</sup>		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Entrecubierta 1	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	24,80 €	24,80 €	4,112
	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,51 €	0,51 €	0,084
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				60,68 €	10,064
Cubierta 3 Alturas 100,00 % inclinada 2 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,40000	31,38 €	12,55 €	2,082
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02908	33,52 €	0,97 €	0,162
	Canalón de PVC	ml	0,16238	26,36 €	4,28 €	0,710
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12179	21,75 €	2,65 €	0,439
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,14614	131,68 €	19,24 €	3,191
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido				39,70 €	6,584
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02516	380,28 €	9,57 €	1,587
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,11069	12,79 €	1,42 €	0,235
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,04906	12,79 €	0,63 €	0,104
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m <sup>3</sup> /hr,	ud	0,02516	109,13 €	2,75 €	0,455
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,06164	12,79 €	0,79 €	0,131
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02516	19,21 €	0,48 €	0,080
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03145	19,21 €	0,60 €	0,100
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05660	16,51 €	0,93 €	0,155
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido				17,17 €	2,847
Tabiquerías  Coef. Facha. 0,5 ml/m <sup>2</sup> sum Coef. Ventil. 0,181 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	1,10575	68,51 €	75,75 €	12,563
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,41054	2,61 €	6,30 €	1,044
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,41996	4,53 €	1,90 €	0,315
	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,98355	15,93 €	15,67 €	2,598
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12028	17,79 €	2,14 €	0,355
	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,09972	19,56 €	1,95 €	0,323
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,17446	21,82 €	3,81 €	0,631
	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,67987	20,89 €	14,21 €	2,356
	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,24616	15,93 €	3,92 €	0,650
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido				125,64 €	20,836
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1,87196	9,33 €	17,46 €	2,895
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,58708	9,96 €	5,85 €	0,969
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,20315	15,38 €	3,13 €	0,518
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,57624	23,53 €	13,56 €	2,248
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido				39,98 €	6,631
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	1,02722	6,59 €	6,77 €	1,122
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,54614	4,39 €	2,40 €	0,398
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,08819	14,05 €	1,24 €	0,205
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,08805	13,43 €	1,18 €	0,196
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido				11,59 €	1,921
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,16585	30,45 €	5,05 €	0,838
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m <sup>2</sup>	0,67407	30,39 €	20,49 €	3,397
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,70111	3,63 €	2,55 €	0,422
	Gradas de roble sobre peldañado de obra	ml	0,18113	60,40 €	10,94 €	1,814
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,20126	4,42 €	0,89 €	0,147
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				39,91 €	6,619
Carpintería exterior 0,181 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,13530	161,35 €	21,83 €	3,620
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,01672	167,94 €	2,81 €	0,466
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39598	4,68 €	1,85 €	0,307
	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,15203	24,06 €	3,66 €	0,607
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39598	1,83 €	0,73 €	0,120
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,12028	28,00 €	3,37 €	0,558

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma				Aislado 159,00 m <sup>2</sup>		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,18050	27,57 €	4,98 €	0,825
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,13682	19,92 €	2,73 €	0,452
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				41,95 €	6,956
Carpintería interior	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00629	463,16 €	2,91 €	0,483
	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,02925	182,05 €	5,32 €	0,883
0,095	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,02516	175,40 €	4,41 €	0,732
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz	ud	0,01887	194,91 €	3,68 €	0,610
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,14739	12,81 €	1,89 €	0,313
	Barandado escalera de 90 cm, balaustrada y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación	ml	0,06289	219,80 €	13,82 €	2,293
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido				32,04 €	5,313
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00629	302,67 €	1,90 €	0,316
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,13082	12,95 €	1,69 €	0,281
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00629	185,86 €	1,17 €	0,194
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00629	229,83 €	1,45 €	0,240
2	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00629	240,56 €	1,51 €	0,251
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00629	327,05 €	2,06 €	0,341
1	Bañera 1,20, lavabo, inodoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00629	519,94 €	3,27 €	0,542
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,01258	342,73 €	4,31 €	0,715
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01258	415,99 €	5,23 €	0,868
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,01258	656,37 €	8,26 €	1,369
	Ayudas albañilería	ud	0,00629	393,86 €	2,48 €	0,411
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				33,33 €	5,527
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00629	1.514,51 €	9,53 €	1,580
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,06478	10,17 €	0,66 €	0,109
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00629	1.938,02 €	12,19 €	2,021
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,68873	13,34 €	9,19 €	1,523
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08735	134,51 €	11,75 €	1,949
	Ayudas de albañilería	ud	0,00629	153,40 €	0,96 €	0,160
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido				44,27 €	7,342
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m <sup>2</sup> y acumulador 160 ltr	ud	0,00629	1.906,58 €	11,99 €	1,989
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00629	657,49 €	4,14 €	0,686
	Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido				16,13 €	2,674
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00459	64,19 €	0,29 €	0,049
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,10917	9,11 €	1,00 €	0,165
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00629	176,06 €	1,11 €	0,184
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00629	328,31 €	2,06 €	0,342
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00629	1.155,62 €	7,27 €	1,205
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00629	207,00 €	1,30 €	0,216
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00459	294,64 €	1,35 €	0,224
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00459	2.695,07 €	12,36 €	2,050
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00629	365,14 €	2,30 €	0,381
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido				29,04 €	4,816
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00629	305,32 €	1,92 €	0,318
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,06289	49,87 €	3,14 €	0,520
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,10692	9,27 €	0,99 €	0,164
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,06289	6,14 €	0,39 €	0,064
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00629	108,93 €	0,69 €	0,114
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,09434	5,42 €	0,51 €	0,085
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00629	505,05 €	3,18 €	0,527

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma				Aislado 159,00 m <sup>2</sup>		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
3 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,06289	9,15 €	0,58 €	0,095
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,06289	11,34 €	0,71 €	0,118
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,06289	10,13 €	0,64 €	0,106
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00314	109,10 €	0,34 €	0,057
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00629	79,33 €	0,50 €	0,083
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,01887	95,44 €	1,80 €	0,299
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00629	115,96 €	0,73 €	0,121
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido				16,11 €	2,671
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,80640	2,87 €	5,18 €	0,859
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,67407	2,95 €	1,99 €	0,329
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,16585	2,95 €	0,49 €	0,081
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				7,66 €	1,270
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	9,44 €	9,44 €	1,566
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				9,44 €	1,566
Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de unifamiliar tipo medio				159,00 m <sup>2</sup>	603,00 €	100,00

#### 4.1.2. Zona de valor 02DD

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 Euros/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	2,18 m <sup>2</sup>
Superficie aseo	3,00 m <sup>2</sup>
Superficie útil	23,94 m <sup>2</sup>
Fachada a calle	11,97 ml
Tabique distribuciones	4,13 ml
Superficie construida	30,00 m <sup>2</sup>
Carpintería exterior	4,33 m <sup>2</sup>
Carpintería interior	5,83 m <sup>2</sup>
Superficie parcela	350,00 m <sup>2</sup>
Altura edificación	B
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma				Aislado 30,00 m <sup>2</sup>		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación terreno 2 Kg/cm <sup>2</sup>	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,24571	15,51 €	3,81 €	0,632
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,03500	35,07 €	1,23 €	0,204
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,03719	70,98 €	2,64 €	0,438

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma				Aislado 30,00 m <sup>2</sup>		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Hormi. limpi. 0,50 ml	Hormigón armado HA-25/30/Ila en zanjas cimentación perímetro	m <sup>3</sup>	0,17352	72,62 €	12,60 €	2,090
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido				20,28 €	3,363
Saneamiento Sótano o SS.  Planta baja 1  Plantas vivi.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,06584	14,52 €	0,96 €	0,159
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,03776	11,22 €	0,42 €	0,070
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,31992	9,22 €	2,95 €	0,489
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,05384	8,57 €	0,46 €	0,077
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,06667	78,54 €	5,24 €	0,868
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,04653	89,82 €	4,18 €	0,693
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				14,20 €	2,356
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02747	48,82 €	1,34 €	0,222
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02747	48,82 €	1,34 €	0,222
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,03333	832,19 €	27,74 €	4,600
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,18333	11,26 €	2,06 €	0,342
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,50000	10,98 €	5,49 €	0,911
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm <sup>2</sup>	ml	0,83333	4,56 €	3,80 €	0,631
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				41,78 €	6,929
Estructura  Planta baja 1  Plantas vivi.  Entrecubierta	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m <sup>3</sup>	0,12050	127,25 €	15,33 €	2,543
	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,3668	0,38 €	3,58 €	0,594
	Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16185	26,73 €	4,33 €	0,718
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,84043	5,34 €	4,48 €	0,744
	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,38 €	0,42 €	0,070
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68381	3,17 €	2,16 €	0,359
	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	11,69 €	11,69 €	1,939
	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,25 €	0,25 €	0,042
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				42,25 €	7,007
Cubierta 1 Alturas 100,00 % inclinada	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m <sup>2</sup>	1,00000	17,37 €	17,37 €	2,880
	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	1,00000	15,71 €	15,71 €	2,606
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,07270	16,78 €	1,22 €	0,202
	Canalón de PVC	ml	0,41275	13,20 €	5,45 €	0,903
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12382	10,89 €	1,35 €	0,224
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,37147	67,68 €	25,14 €	4,169
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido				66,24 €	10,985
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,03333	190,40 €	6,35 €	1,053
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,06667	6,41 €	0,43 €	0,071
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m <sup>3</sup> /hr,	ud	0,03333	54,64 €	1,82 €	0,302
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,13333	6,41 €	0,85 €	0,142
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,03333	9,62 €	0,32 €	0,053
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03333	9,62 €	0,32 €	0,053
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06667	8,27 €	0,55 €	0,091
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido				10,64 €	1,765
Tabiquerías  Coef. Facha. 0,5 ml/m <sup>2</sup> sum  Coef. Ventil. 0,181 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	1,22394	33,86 €	41,44 €	6,872
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,66819	1,31 €	3,49 €	0,579
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,39894	2,27 €	0,90 €	0,150
	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,93432	7,98 €	7,45 €	1,236
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,11426	8,90 €	1,02 €	0,169
	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,09473	9,79 €	0,93 €	0,154
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	2,40560	10,92 €	26,28 €	4,358
	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	(0,67270)	10,46 €	-7,04 €	-1,167
	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	(0,35433)	7,98 €	-2,83 €	-0,469

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma				Aislado 30,00 m <sup>2</sup>		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido				71,64 €	11,881
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	0,64200	4,67 €	3,00 €	0,497
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,89456	4,99 €	4,46 €	0,740
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m <sup>2</sup>	(0,09668)	7,70 €	-0,74 €	-0,123
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,53157	11,78 €	6,26 €	1,038
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido				12,97 €	2,152
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,97581	3,30 €	3,22 €	0,534
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	1,37147	2,20 €	3,02 €	0,500
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,08378	7,03 €	0,59 €	0,098
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido				6,82 €	1,132
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,07280	15,25 €	1,11 €	0,184
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m <sup>2</sup>	0,72509	15,22 €	11,03 €	1,830
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,44310	1,82 €	0,81 €	0,134
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				12,95 €	2,147
Carpintería exterior 0,181 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,12853	80,78 €	10,38 €	1,722
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,01589	84,08 €	1,34 €	0,222
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,37616	2,34 €	0,88 €	0,146
	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,14442	12,05 €	1,74 €	0,289
	Sellado carpintería exterior	ml	0,37616	0,92 €	0,35 €	0,057
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,11426	14,02 €	1,60 €	0,266
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,17147	13,81 €	2,37 €	0,393
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,12998	9,97 €	1,30 €	0,215
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				19,95 €	3,309
Carpintería interior 0,194 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,03333	231,90 €	7,73 €	1,282
	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,12167	91,15 €	11,09 €	1,839
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,30518	6,41 €	1,96 €	0,325
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido				20,78 €	3,446
Fontanería Cocina 1 Baño	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,03333	151,54 €	5,05 €	0,838
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,50000	6,48 €	3,24 €	0,538
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,03333	93,06 €	3,10 €	0,514
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,03333	115,08 €	3,84 €	0,636
	Ayudas albañilería	ud	0,03333	111,68 €	3,72 €	0,617
Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				18,95 €	3,143	
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,03333	758,30 €	25,28 €	4,192
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,15000	5,09 €	0,76 €	0,127
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,03333	1.264,47 €	42,15 €	6,990
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,65427	6,68 €	4,37 €	0,725
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08298	67,35 €	5,59 €	0,927
	Ayudas de albañilería	ud	0,03333	76,80 €	2,56 €	0,425
Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido				80,71 €	13,384	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m <sup>2</sup> y acumulador 160 ltr	ud	0,03333	954,61 €	31,82 €	5,277
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,03333	329,20 €	10,97 €	1,820
	Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido				42,79 €	7,097
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,03333	32,14 €	1,07 €	0,178
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,60000	4,56 €	2,74 €	0,454
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,03333	88,15 €	2,94 €	0,487
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,03333	68,94 €	2,30 €	0,381
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,03333	237,68 €	7,92 €	1,314
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,03333	103,64 €	3,45 €	0,573

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma				Aislado 30,00 m <sup>2</sup>		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,03333	122,20 €	4,07 €	0,675
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,03333	1.349,40 €	44,98 €	7,459
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,03333	182,82 €	6,09 €	1,011
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido				75,57 €	12,532
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,03333	150,40 €	5,01 €	0,831
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,33333	24,97 €	8,32 €	1,380
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,56667	4,64 €	2,63 €	0,436
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,33333	3,08 €	1,03 €	0,170
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,03333	54,54 €	1,82 €	0,301
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,50000	2,71 €	1,36 €	0,225
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,03333	252,87 €	8,43 €	1,398
3 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,33333	4,58 €	1,53 €	0,253
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,33333	5,68 €	1,89 €	0,314
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,33333	5,07 €	1,69 €	0,280
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,01667	54,62 €	0,91 €	0,151
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,03333	39,72 €	1,32 €	0,220
1 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,03333	47,78 €	1,59 €	0,264
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,01111	58,06 €	0,65 €	0,107
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido				38,18 €	6,332
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,61912	1,44 €	0,89 €	0,147
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,72509	1,47 €	1,07 €	0,177
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,07280	1,47 €	0,11 €	0,018
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				2,07 €	0,343
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	4,21 €	4,21 €	0,698
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				4,21 €	0,698
	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de unifamiliar tipo medio			030,00 m <sup>2</sup>	603,00 €	100,00

#### 4.1.3. 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 Euros/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

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

El coste de ejecución material del uso residencial por m<sup>2</sup> construido de acuerdo a las cuantías y calidades que a continuación se describen es el siguiente:

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m <sup>3</sup>	0,02905	35,42 €	1,03 €	0,238
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,00354	58,26 €	0,21 €	0,048
4 Kg/cm2	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,02550	102,84 €	2,62 €	0,607
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,75 €	0,62 €	0,143
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido.				4,48 €	1,036
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,01515	23,98 €	0,36 €	0,084
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	35,33 €	0,05 €	0,011
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	27,07 €	0,10 €	0,022
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	21,23 €	0,35 €	0,082
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	17,29 €	1,07 €	0,248
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	16,01 €	0,18 €	0,041
2	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	172,64 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	136,85 €	0,42 €	0,098
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	109,66 €	0,78 €	0,181
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				3,33 €	0,770
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	115,00 €	0,56 €	0,129
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	121,97 €	0,59 €	0,137
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.352,11 €	0,48 €	0,112
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,343
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	22,19 €	0,97 €	0,224
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	21,98 €	0,18 €	0,041
	Caja general de protección	ud	0,00050	317,09 €	0,16 €	0,037
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	30,62 €	0,50 €	0,115
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				4,91 €	1,137
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,0413	0,75 €	6,81 €	1,576
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16488	52,22 €	8,61 €	1,993
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,83652	10,52 €	8,80 €	2,036
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,75 €	0,83 €	0,192
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68810	6,22 €	4,28 €	0,991
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	18,05 €	18,05 €	4,178
2	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	0,116
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				47,88 €	11,08
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,25000	52,65 €	13,16 €	3,047
4	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	33,07 €	0,60 €	0,139
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	54,75 €	1,37 €	0,317
	Canalón de PVC	ml	0,06476	24,22 €	1,57 €	0,363
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,07771	19,23 €	1,49 €	0,346
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,05828	105,00 €	6,12 €	1,417
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido				24,31 €	5,628
Conductos ventilación	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	358,38 €	2,84 €	0,657
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	177,34 €	1,40 €	0,325
Superf. Ocupad	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	11,91 €	0,44 €	0,103
0,0051	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	10,46 €	0,50 €	0,115
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	17,16 €	0,41 €	0,094
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	11,91 €	0,44 €	0,103
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	39,60 €	1,25 €	0,290
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	15,22 €	0,84 €	0,195

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m <sup>2</sup> construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido				8,13 €	1,881	
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	0,66344	59,69 €	39,60 €	9,167	
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,40 €	3,47 €	0,803	
0,356122426	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,56660	13,62 €	7,72 €	1,786	
ml/m <sup>2</sup> sum	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m <sup>2</sup>	0,03947	38,11 €	1,50 €	0,348	
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,11 €	1,04 €	0,242	
Coef. Ventil.	Tabique de fachada patio	m <sup>2</sup>	0,00090	13,62 €	0,01 €	0,003	
0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	32,96 €	4,18 €	0,968	
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	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	
Superficie ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,13889	19,41 €	2,70 €	0,624	
0,1148	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m <sup>2</sup>	0,20144	11,14 €	2,24 €	0,519	
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,47360	17,07 €	8,08 €	1,871	
	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,30081	13,62 €	4,10 €	0,948	
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido				76,70 €	17,75	
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1,55522	7,76 €	12,08 €	2,795	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,56001	8,35 €	4,67 €	1,082	
	Falso techo de escayola en vestibulo, paso, baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,15227	14,01 €	2,13 €	0,494	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,53559	21,61 €	11,57 €	2,679	
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido				30,46 €	7,051	
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m <sup>2</sup>	0,63543	5,70 €	3,62 €	0,838	
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,30828	4,33 €	1,34 €	0,309	
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,35614	3,88 €	1,38 €	0,320	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m <sup>2</sup>	0,35614	2,95 €	1,05 €	0,243	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,12700	13,86 €	1,76 €	0,408	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	11,46 €	1,50 €	0,346	
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido				10,64 €	2,464	
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silícea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m <sup>2</sup>	0,71228	10,13 €	7,22 €	1,670	
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,14513	17,52 €	2,54 €	0,589	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m <sup>2</sup>	0,56715	16,28 €	9,23 €	2,137	
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,27 €	2,02 €	0,467	
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				21,01 €	4,863	
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,06922	158,44 €	10,97 €	2,539	
exterior	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,00856	164,94 €	1,41 €	0,327	
0,1092	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	4,62 €	1,17 €	0,271	
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,07778	21,95 €	1,71 €	0,395	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,61 €	0,41 €	0,094	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,06604	26,62 €	1,76 €	0,407	
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,09489	26,61 €	2,52 €	0,584	
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,07000	23,45 €	1,64 €	0,380	
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				21,59 €	4,997	
Carpintería interior	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	
0,195	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	146,46 €	3,48 €	0,805	
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	173,26 €	2,74 €	0,635	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m <sup>2</sup> incluso barniz	ud		236,05 €		
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,13905	12,64 €	1,76 €	0,407
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido				15,37 €	3,557
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.098,75 €	1,09 €	0,252
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	104,22 €	0,82 €	0,191
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	10,07 €	1,55 €	0,359
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	188,74 €	1,49 €	0,346
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	203,95 €	1,61 €	0,374
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	238,12 €	1,88 €	0,436
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	250,63 €	1,98 €	0,459
	Bañera 1,2,lavabo,inoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	485,39 €	3,84 €	0,889
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	261,77 €	2,07 €	0,480
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	320,44 €	2,54 €	0,587
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	620,35 €	4,91 €	1,136
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	288,69 €	2,28 €	0,529
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				26,08 €	6,037
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	1.768,20 €	0,87 €	0,202
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	11.998,49 €	5,93 €	1,374
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	12.406,43 €	6,14 €	1,421
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.414,29 €	0,70 €	0,162
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.569,30 €	0,78 €	0,180
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.137,63 €	1,55 €	0,359
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	7.425,31 €	3,67 €	0,850
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	14.768,21 €	7,30 €	1,691
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	56,65 €	2,63 €	0,610
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	46,89 €	2,18 €	0,505
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	649,06 €	5,14 €	1,189
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	9,08 €	4,82 €	1,115
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07408	110,14 €	8,16 €	1,889
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	213,23 €	1,63 €	0,378
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	137,02 €	1,08 €	0,251
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido				52,60 €	12,176
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m <sup>2</sup> útiles	ud	0,00791	892,53 €	7,06 €	1,635
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	470,20 €	3,72 €	0,861
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	103,04 €	0,82 €	0,189
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	73,15 €	0,58 €	0,134
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	128,27 €	1,02 €	0,235
	Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido				13,19 €	3,054
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	60,54 €	0,48 €	0,111
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	8,62 €	1,33 €	0,307

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	138,90 €	1,10 €	0,254
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	229,72 €	1,82 €	0,421
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	986,65 €	7,81 €	1,808
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	95,00 €	0,75 €	0,174
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	55,72 €	0,44 €	0,102
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	2.555,87 €	0,87 €	0,202
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	343,91 €	2,72 €	0,630
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido				17,32 €	4,009
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	326,77 €	0,13 €	0,030
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	48,00 €	0,19 €	0,044
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	9,49 €	0,06 €	0,015
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	6,56 €	0,03 €	0,006
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00040	107,48 €	0,04 €	0,010
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	92,47 €	0,04 €	0,008
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	5,35 €	0,03 €	0,007
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	619,24 €	0,25 €	0,057
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00040	1.553,41 €	0,61 €	0,142
6 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02533	9,03 €	0,23 €	0,053
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,02612	11,19 €	0,29 €	0,068
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,02612	10,00 €	0,26 €	0,060
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	175,91 €	0,42 €	0,097
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	107,65 €	0,26 €	0,059
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00791	78,28 €	0,62 €	0,143
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02374	94,17 €	2,24 €	0,518
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00791	114,41 €	0,91 €	0,210
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido				6,60 €	1,527
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,52420	2,63 €	4,01 €	0,928
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,56715	3,11 €	1,76 €	0,408
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,14513	3,11 €	0,45 €	0,104
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				6,22 €	1,440
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	179,18 €	1,42 €	0,328
	Total capítulo de varios por m <sup>2</sup> construido				1,42 €	0,328
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	5,57 €	5,57 €	1,288
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				5,57 €	1,288
Elementos ocupada 0,0960 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m <sup>2</sup>	0,04969	253,65 €	12,60 €	2,917
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m <sup>2</sup>	0,02714	505,17 €	13,71 €	3,174
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m <sup>2</sup>	0,00733	325,15 €	2,38 €	0,552
	Recintos telecomunicaciones	m <sup>2</sup>	0,00314	238,86 €	0,75 €	0,174
	Sala de calderas calefacción	m <sup>2</sup>	0,00868	548,84 €	4,76 €	1,103
	Total capítulo de elementos comunes por m <sup>2</sup> construido				34,21 €	7,919
	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de vivienda tipo medio			125,75 m <sup>2</sup>	432,00 €	100,0

#### 4.1.4. Zona de valor 00RG

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en esta zona de valor es de 520,00 Euros/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

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

El coste de ejecución material del uso residencial por m<sup>2</sup> construido de acuerdo a las cuantías y calidades que a continuación se describen es el siguiente:

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m <sup>2</sup>	0,56715	19,60 €	11,12 €	2,138
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,94 €	2,43 €	0,467
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				25,30 €	4,865
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,06922	190,78 €	13,21 €	2,540
exterior	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,00856	198,61 €	1,70 €	0,327
0,1092	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	5,56 €	1,41 €	0,271
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,07778	26,43 €	2,06 €	0,395
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,94 €	0,49 €	0,094
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,06604	32,06 €	2,12 €	0,407
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,09489	32,04 €	3,04 €	0,585
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,07000	28,24 €	1,98 €	0,380
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				25,99 €	4,999
Carpintería	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	435,18 €	3,44 €	0,662
interior	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	188,83 €	5,45 €	1,049
0,195	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	176,35 €	4,19 €	0,805
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	208,63 €	3,30 €	0,635
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m <sup>2</sup> incluso barniz	ud		284,24 €		
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,13905	15,22 €	2,12 €	0,407
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido				18,50 €	3,558
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.323,04 €	1,31 €	0,252
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	125,49 €	0,99 €	0,191
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	12,12 €	1,87 €	0,359
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	227,26 €	1,80 €	0,346
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	245,58 €	1,94 €	0,374
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	286,72 €	2,27 €	0,436
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	301,79 €	2,39 €	0,459
	Bañera 1,2,lavabo,inoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	584,48 €	4,63 €	0,890
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	315,21 €	2,49 €	0,480
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	385,85 €	3,05 €	0,587
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	746,98 €	5,91 €	1,137
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	347,62 €	2,75 €	0,529
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				31,40 €	6,039
Calefacción	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	2.129,14 €	1,05 €	0,203
y agua	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.447,70 €	7,15 €	1,374
caliente	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.938,92 €	7,39 €	1,421
colectiva	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.702,99 €	0,84 €	0,162
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.889,64 €	0,93 €	0,180
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.778,10 €	1,87 €	0,359
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	8.941,01 €	4,42 €	0,850
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	17.782,79 €	8,80 €	1,692
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	68,22 €	3,17 €	0,610
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	56,47 €	2,63 €	0,505
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	781,55 €	6,19 €	1,189

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

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

#### 4.1.5. 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 Euros/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

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

El coste de ejecución material del uso residencial por m<sup>2</sup> construido de acuerdo a las cuantías y calidades que a continuación se describen es el siguiente:

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación Terreno 4 Kg/cm2 0,10 ml horm. lim.	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m <sup>3</sup>	0,02905	42,65 €	1,24 €	0,238
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,00354	70,15 €	0,25 €	0,048
	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,02550	123,83 €	3,16 €	0,607
	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,91 €	0,74 €	0,143
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido.					5,39 €
Saneamiento Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,01515	28,88 €	0,44 €	0,084
	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	42,54 €	0,06 €	0,011
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	32,59 €	0,12 €	0,022
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	25,56 €	0,43 €	0,082
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	20,81 €	1,29 €	0,249
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	19,28 €	0,21 €	0,041

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
2	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	207,88 €	0,01 €	0,002	
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	164,78 €	0,51 €	0,098	
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	132,04 €	0,94 €	0,181	
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				4,01 €	0,770	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	150,22 €	0,73 €	0,140	
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	158,61 €	0,77 €	0,148	
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.628,11 €	0,58 €	0,112	
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,285	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	26,72 €	1,16 €	0,224	
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	27,09 €	0,22 €	0,042	
	Caja general de protección	ud	0,00050	381,82 €	0,19 €	0,037	
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	36,86 €	0,60 €	0,115	
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				5,73 €	1,102	
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,0413	0,91 €	8,20 €	1,577	
	Sótano						
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16488	62,88 €	10,37 €	1,994	
	1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,83652	12,66 €	10,59 €	2,037
	Planta baja						
	1	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,91 €	1,00 €	0,192
	1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68810	7,49 €	5,16 €	0,991
	Plantas vivi.						
2	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	21,74 €	21,74 €	4,180	
2	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,60 €	0,60 €	0,116	
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				57,65 €	11,09	
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,25000	63,40 €	15,85 €	3,048	
	4						
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	39,82 €	0,72 €	0,139	
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	65,93 €	1,65 €	0,317	
	Canalón de PVC	ml	0,06476	29,16 €	1,89 €	0,363	
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,07771	23,15 €	1,80 €	0,346	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,05828	126,44 €	7,37 €	1,417	
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido				29,28 €	5,630	
Conductos ventilación	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	431,54 €	3,42 €	0,657	
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	213,54 €	1,69 €	0,325	
	Superf. Ocupad						
	0,0051	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
	0,0051	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	12,60 €	0,60 €	0,115
	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	20,66 €	0,49 €	0,094
	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	47,69 €	1,51 €	0,290
	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	18,32 €	1,01 €	0,195
		Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido				9,79 €	1,882
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	0,66344	71,87 €	47,68 €	9,170	
	Coef. Facha.						
	0,356122426	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,89 €	4,18 €	0,803
	ml/m <sup>2</sup> sum	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,56660	16,40 €	9,29 €	1,787
	ml/m <sup>2</sup> sum	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m <sup>2</sup>	0,03947	45,88 €	1,81 €	0,348
	ml/m <sup>2</sup> sum	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,95 €	1,26 €	0,242
	Coef. Ventil.						
	0,1092	Tabique de fachada patio	m <sup>2</sup>	0,00090	16,40 €	0,01 €	0,003
	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	39,69 €	5,03 €	0,968
	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	19,40 €	1,28 €	0,246
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	23,24 €	1,19 €	0,229	

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

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

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

#### 4.1.6. 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 Euros/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

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

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

El coste de ejecución material del uso residencial por m<sup>2</sup> construido de acuerdo a las cuantías y calidades que a continuación se describen es el siguiente:

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m <sup>2</sup> construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares							139,51 m <sup>2</sup> constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
Cimentación Terreno 4 Kg/cm2 0,10 ml horm. lim.	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m <sup>3</sup>	0,02905	35,67 €	1,04 €	0,199	
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,00354	58,67 €	0,21 €	0,040	
	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,02550	103,56 €	2,64 €	0,508	
	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,76 €	0,62 €	0,120	
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido.				4,51 €	0,867	
Saneamiento Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,01515	24,15 €	0,37 €	0,070	
	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	35,58 €	0,05 €	0,009	
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	27,26 €	0,10 €	0,019	
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	21,38 €	0,36 €	0,069	
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	17,41 €	1,08 €	0,208	
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	16,12 €	0,18 €	0,034	
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	173,84 €	0,01 €	0,002	
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	137,80 €	0,43 €	0,082	
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	110,42 €	0,79 €	0,152	
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				3,35 €	0,644	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	116,14 €	0,56 €	0,108	
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	123,15 €	0,60 €	0,115	
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00037	1.361,54 €	0,50 €	0,097	
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00037	4.150,45 €	1,53 €	0,295	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04573	22,35 €	1,02 €	0,197	
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00841	22,15 €	0,19 €	0,036	
	Caja general de protección	ud	0,00052	319,30 €	0,17 €	0,032	
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01681	30,83 €	0,52 €	0,100	
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				5,09 €	0,979	
Estructura Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,0413	0,76 €	6,86 €	1,318	
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16488	52,58 €	8,67 €	1,667	
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,83652	10,59 €	8,86 €	1,704	
	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,76 €	0,84 €	0,161	
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68810	6,27 €	4,31 €	0,829	
	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	18,19 €	18,19 €	3,498	
	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	0,097	
Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				48,22 €	9,27		
Cubierta 4	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,25000	53,02 €	13,25 €	2,549	
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	33,30 €	0,61 €	0,116	
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	55,14 €	1,38 €	0,265	
	Canalón de PVC	ml	0,08839	24,39 €	2,16 €	0,415	
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,10607	19,36 €	2,05 €	0,395	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,07955	105,75 €	8,41 €	1,618	
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido				27,86 €	5,357	
Conductos ventilación	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00831	360,88 €	3,00 €	0,577	
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m <sup>3</sup> /h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00831	178,57 €	1,48 €	0,286	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m <sup>2</sup> constru.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
Superf. Ocupad 0,0053 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03908	11,99 €	0,47 €	0,090	
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04989	10,53 €	0,53 €	0,101	
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02494	17,28 €	0,43 €	0,083	
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03908	11,99 €	0,47 €	0,090	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,04157	39,88 €	1,66 €	0,319	
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,06652	15,32 €	1,02 €	0,196	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido					9,06 €	1,742
	Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	0,91456	60,20 €	55,05 €	10,587
Coef. Facha. 0,356122426 ml/m <sup>2</sup> sum	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,99374	2,41 €	4,81 €	0,926	
	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,79595	13,71 €	10,92 €	2,099	
	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m <sup>2</sup>	0,05796	38,37 €	2,22 €	0,428	
Coef. Ventil. 0,1092 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,35738	4,14 €	1,48 €	0,284	
	Tabique de fachada patio	m <sup>2</sup>	0,00556	13,71 €	0,08 €	0,015	
	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,17766	33,19 €	5,90 €	1,134	
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,09250	16,23 €	1,50 €	0,289	
Superficie ocupada 0,1549 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,07171	19,43 €	1,39 €	0,268	
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,19456	19,55 €	3,80 €	0,731	
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m <sup>2</sup>	0,17395	11,22 €	1,95 €	0,375	
	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,61371	17,19 €	10,55 €	2,028	
Tabique en distribuciones					5,34 €	1,027	
Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido					105,00 €	20,19	
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	2,12372	7,82 €	16,61 €	3,193	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,79453	8,40 €	6,68 €	1,284	
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,20322	14,11 €	2,87 €	0,551	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,59466	21,76 €	12,94 €	2,489	
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido					39,09 €	7,518
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m <sup>2</sup>	0,89456	5,74 €	5,13 €	0,987	
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,32955	4,36 €	1,44 €	0,277	
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,49888	3,91 €	1,95 €	0,375	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m <sup>2</sup>	0,49888	2,97 €	1,48 €	0,285	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,17869	13,96 €	2,49 €	0,480	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13719	11,54 €	1,58 €	0,304	
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido					14,08 €	2,707
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silíceas y 350 kg de cemento, de 5 cm	m <sup>2</sup>	0,99776	10,20 €	10,18 €	1,958	
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,17346	17,65 €	3,06 €	0,589	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m <sup>2</sup>	0,82430	16,39 €	13,51 €	2,599	
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,84548	3,29 €	2,78 €	0,535	
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido					29,54 €	5,680
Carpintería exterior 0,1092 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,09697	159,54 €	15,47 €	2,975	
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,01199	166,09 €	1,99 €	0,383	
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,35460	4,65 €	1,65 €	0,317	
	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,10895	22,11 €	2,41 €	0,463	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,35460	1,62 €	0,57 €	0,110	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,09250	26,81 €	2,48 €	0,477
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,13293	26,79 €	3,56 €	0,685
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,09806	23,62 €	2,32 €	0,445
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				30,45 €	5,856
Carpintería interior	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00831	363,93 €	3,03 €	0,582
	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03035	157,92 €	4,79 €	0,922
0,161	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,03326	147,48 €	4,90 €	0,943
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01663	174,47 €	2,90 €	0,558
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m <sup>2</sup> incluso barniz	ud		237,70 €		
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,16105	12,72 €	2,05 €	0,394
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido				17,67 €	3,399
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00104	1.106,42 €	1,15 €	0,221
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00831	104,94 €	0,87 €	0,168
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,16172	10,14 €	1,64 €	0,315
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00831	190,05 €	1,58 €	0,304
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00831	205,37 €	1,71 €	0,328
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00831	239,78 €	1,99 €	0,383
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00831	252,38 €	2,10 €	0,404
	Bañera 1,2,lavabo,inoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00831	488,78 €	4,06 €	0,782
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00831	263,60 €	2,19 €	0,421
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00831	322,67 €	2,68 €	0,516
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00831	624,68 €	5,19 €	0,999
	Ayudas albañilería	ud	0,00831	290,71 €	2,42 €	0,465
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				27,59 €	5,306
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00052	1.780,53 €	0,93 €	0,178
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00052	12.082,17 €	6,28 €	1,207
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00052	12.492,97 €	6,49 €	1,248
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00052	1.424,16 €	0,74 €	0,142
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00052	1.580,25 €	0,82 €	0,158
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00052	3.159,51 €	1,64 €	0,316
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00052	7.477,10 €	3,89 €	0,747
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00052	14.871,21 €	7,73 €	1,486
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04885	57,05 €	2,79 €	0,536
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04885	47,22 €	2,31 €	0,444
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00831	653,58 €	5,43 €	1,045
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,74333	9,14 €	6,80 €	1,307
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,10377	110,91 €	11,51 €	2,213
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00805	214,72 €	1,73 €	0,333
	Ayudas de albañilería	ud	0,00831	137,98 €	1,15 €	0,221
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido				60,22 €	11,581
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m <sup>2</sup> útiles	ud	0,00831	1.033,57 €	8,59 €	1,653
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00831	544,51 €	4,53 €	0,871

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00831	119,32 €	0,99 €	0,191
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00831	84,71 €	0,70 €	0,135
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00831	129,16 €	1,07 €	0,207
	Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido				15,89 €	3,056
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00831	60,96 €	0,51 €	0,097
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,16172	8,68 €	1,40 €	0,270
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00831	139,87 €	1,16 €	0,224
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00831	223,82 €	1,86 €	0,358
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00831	1.102,39 €	9,17 €	1,763
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00831	95,66 €	0,80 €	0,153
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00831	56,11 €	0,47 €	0,090
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00036	2.573,70 €	0,92 €	0,178
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00831	346,30 €	2,88 €	0,554
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido				19,16 €	3,686
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00042	329,11 €	0,14 €	0,026
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00416	48,34 €	0,20 €	0,039
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00707	9,55 €	0,07 €	0,013
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00416	6,61 €	0,03 €	0,005
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00042	108,23 €	0,04 €	0,009
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00042	93,12 €	0,04 €	0,007
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00624	5,39 €	0,03 €	0,006
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00042	623,56 €	0,26 €	0,050
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00042	1.564,24 €	0,65 €	0,125
6 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02661	9,09 €	0,24 €	0,047
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,02744	11,27 €	0,31 €	0,059
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,02744	10,07 €	0,28 €	0,053
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00249	177,14 €	0,44 €	0,085
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00249	108,40 €	0,27 €	0,052
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00831	78,82 €	0,66 €	0,126
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02494	94,82 €	2,37 €	0,455
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00831	115,21 €	0,96 €	0,184
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido				6,98 €	1,342
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	2,07399	2,65 €	5,49 €	1,056
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,82430	3,13 €	2,58 €	0,496
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,17346	3,13 €	0,54 €	0,104
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				8,61 €	1,656
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00831	180,43 €	1,50 €	0,288
	Total capítulo de varios por m <sup>2</sup> construido				1,50 €	0,288
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	7,05 €	7,05 €	1,355
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				7,05 €	1,355
Elementos	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m <sup>2</sup>	0,05473	244,09 €	13,36 €	2,569

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m <sup>2</sup> constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
ocupada 0,1096 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m <sup>2</sup>	0,03310	508,67 €	16,84 €	3,238
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m <sup>2</sup>	0,00937	327,39 €	3,07 €	0,590
	Recintos telecomunicaciones	m <sup>2</sup>	0,00330	237,08 €	0,78 €	0,150
	Sala de calderas calefacción	m <sup>2</sup>	0,00912	552,65 €	5,04 €	0,969
	Total capítulo de elementos comunes por m <sup>2</sup> construido					39,08 €
Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de vivienda tipo medio				139,51 m <sup>2</sup>	520,00 €	100,0

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

### 4.2.1. Zonas de valor 01HU

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

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

Siendo:

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

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

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

Siendo:

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

Considerando el grado de actividad de la zona y que la actual coyuntura del sector de la construcción ha reducido las expectativas de obtención de beneficios en la promoción de viviendas se fija un beneficio del promotor del 0.03% para todas las zonas de valor y usos.

### 4.2.2. Zonas de valor 02DD

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	02DD			
	Vivienda			
	Coste suelo.		Coste const.	
1.0 SUELO				
1.1 Repercusión del suelo urbanizado (Vr)	1,0000	Vr		
1.2 Arancel Notario escritura compra	0,0058	Vr		
1.3 Arancel Registro escritura compra	0,0021	Vr		
1.4 Transmisiones Patrimoniales 6%	0,0600	Vr		
1.5 Actos Jurídicos Doc. Transmisión	0,0000	Vr		
1.6 Contribución Urbana (Bonificación del 90%)	0,0009	Vr		
1.7 Plusvalía municipal venta vivi. (80% del valor real)	0,0202	Vr		
1.0 TOTAL SUELO	1,0890	Vr		
2.0 CONSTRUCCION				
2.1 Ejecución material (Em)			1,0000	Em
2.2 Beneficio industrial del coste ejecución material			0,1000	Em
2.3 Honorarios Proyecto y Dirección			0,0900	Em
2.4 Honorarios Proyecto y Dir. Seguridad y Prev			0,0015	Em
2.5 Estudio geotécnico del suelo			0,0032	Em
2.6 Impuesto sobre construcciones			0,0500	Em
2.7 Tasa Licencia de obras			0,0050	Em
2.8 Tasa vallado			0,0003	Em
2.9 Tasa Licencia de primera ocupación			0,0008	Em
2.10 Seguro Garantía Decen. 0'65% de 2.1 a 2.6			0,0081	Em
2.11 Organismo Técnico Control 0'4% (2.1 a 2.6)			0,0050	Em
2.12 Obra Nueva Actos Juri. Doc. 0'05%			0,0050	Em
2.13 Obra Nueva Arancel Notario			0,0025	Em
2.14 Obra Nueva Arancel Registro			0,0012	Em
2.0 TOTAL CONSTRUCCION			1,2725	Em
3.0 PROMOCION				
3.1 Tasación previa préstamo hipo. 0'1% sobre	0,0014	Vr	0,0018	Em
3.2 Comi. Apert. Hipo. 0'5% sobre 80%	0,0085	Vr	0,0103	Em
3.3 Actos Jurídicos Docu. Hipoteca 0'5%	0,0085	Vr	0,0103	Em
3.4 Arancel Notario préstamo hipotecario	0,0006	Vr	0,0006	Em
3.5 Arancel Registro préstamo hipotecario	0,0012	Vr	0,0012	Em
3.6 Gastos generales promoción	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.7 Impuesto de Actividades Económicas	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.8 Aval viviendas vendidas	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.9 Gastos Gestión Venta	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.10 Gastos Financieros	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.11 Impuesto Sociedades 25% Benefi.3.11	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.12 Beneficio Promoción 15%	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.0 TOTAL PROMOCION	0,0202	Vr	0,0243	Em
<b>4.0 VALOR VENTA M2 CONSTRUIDO</b>	<b>1,1092</b>	<b>Vr</b>	<b>1,2968</b>	<b>Em</b>

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

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

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

Siendo:

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

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

### 4.3. Costes de mercado de la urbanización

#### 4.3.1. Zonas de valor 01HU

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 29,87 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con una unidad de ejecución tipo cuyas características se expresan a continuación:

Unidad urbanística	Características unidad								Costes de urbanización	
	Superficie unidad (m <sup>2</sup> )	Superficie parcelas privadas (m <sup>2</sup> )	Superficie viales (m <sup>2</sup> )	Zonas verdes (m <sup>2</sup> )	Sistema general (m <sup>2</sup> )	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Por m <sup>2</sup> de espacio público (€/m <sup>2</sup> )	Por m <sup>2</sup> de parcela bruta (€/m <sup>2</sup> )
<b>Medias</b>	<b>2.280,49</b>	<b>1.708,58</b>	<b>407,46</b>	<b>92,84</b>	<b>71,62</b>	<b>8,00</b>	<b>3</b>	<b>0,32</b>	<b>152,00</b>	<b>38,00</b>
UE-1	2.288,93	1.794,25	165,77	185,68	143,23	8,00	3	0,32	94,32	20,38
UE-2	2.272,04	1.622,90	649,14	0,00	0,00	8,00	3	0,31	162,84	46,52

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

Análisis de valoración de urbanización por m <sup>2</sup> de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,7395	2,46 €	1,82 €	6,35
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,1105	9,72 €	1,07 €	3,75
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m <sup>3</sup>	0,4500	1,88 €	0,84 €	2,95
	Total capítulo movimiento de tierras por m <sup>2</sup>				3,74 €	13,05
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,2088	19,55 €	4,08 €	14,25
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,0114	23,89 €	0,27 €	0,95
	Áridos filtrantes	m <sup>3</sup>	0,0012	17,85 €	0,02 €	0,08
	Total capítulo drenajes por m <sup>2</sup> .				4,38 €	15,28

Análisis de valoración de urbanización por m <sup>2</sup> de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,0624	3,13 €	0,20 €	0,68
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,0416	11,97 €	0,50 €	1,74
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m <sup>3</sup>	0,0706	1,88 €	0,13 €	0,46
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,0320	19,94 €	0,64 €	2,23
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,0168	33,19 €	0,56 €	1,95
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,0013	195,67 €	0,26 €	0,90
	Acometida a colector	ud	0,0024	70,52 €	0,17 €	0,60
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m <sup>2</sup> .				2,45 €	8,56
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m <sup>3</sup>	0,0175	3,13 €	0,05 €	0,19
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m <sup>3</sup>	0,0075	11,97 €	0,09 €	0,31
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m <sup>3</sup>	0,0187	1,88 €	0,04 €	0,12
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,0297	37,20 €	1,10 €	3,85
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,0001	101,83 €	0,01 €	0,05
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,0001	65,43 €	0,01 €	0,03
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0016	348,03 €	0,57 €	1,99
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,0001	806,67 €	0,06 €	0,20
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0001	348,03 €	0,02 €	0,09
	Boca de riego.	ud	0,0002	346,27 €	0,07 €	0,24
	Total capítulo distribución de agua por m <sup>2</sup> .				2,03 €	7,09
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,0260	23,01 €	0,60 €	2,09
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,0448	37,69 €	1,69 €	5,89
	Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,0011	331,17 €	0,37 €	1,29
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,0000	27.469,66 €	0,34 €	1,19
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,0000	25.956,43 €	0,32 €	1,13
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm <sup>2</sup> AI	ml	0,0090	14,43 €	0,13 €	0,45
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm <sup>2</sup> AI	ml	0,0224	10,46 €	0,23 €	0,82
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm <sup>2</sup> AI	ml	0,0134	6,48 €	0,09 €	0,30
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,0023	212,25 €	0,48 €	1,68
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm <sup>2</sup> AI	ml	0,0090	35,20 €	0,32 €	1,10
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,0000	1.143,42 €	0,05 €	0,18
Total capítulo distribución de energía eléctrica por m <sup>2</sup> .				4,62 €	16,13	
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,0242	13,71 €	0,33 €	1,16
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,0012	62,41 €	0,08 €	0,27
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,0001	123,67 €	0,01 €	0,03
	Total capítulo distribución de gas natural por m <sup>2</sup> .				0,42 €	1,45
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,0304	15,12 €	0,46 €	1,61
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,0022	21,96 €	0,05 €	0,17
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,0002	591,97 €	0,13 €	0,46
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,0000	384,27 €	0,02 €	0,05
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,0007	111,00 €	0,07 €	0,26
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,0001	537,92 €	0,07 €	0,25
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,0000	4.341,38 €	0,02 €	0,07
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0421	0,89 €	0,04 €	0,13
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0023	11,16 €	0,03 €	0,09
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0062	26,77 €	0,17 €	0,58
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0001	191,80 €	0,01 €	0,04

Análisis de valoración de urbanización por m <sup>2</sup> de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	578,91 €	0,00 €	0,01
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,0002	1.139,91 €	0,18 €	0,63
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivador	ml	0,0278	6,76 €	0,19 €	0,66
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,0000	32.246,39 €	0,16 €	0,54
	Total capítulo de canalización telefónica por m <sup>2</sup> .				1,59 €	5,55
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,0409	17,90 €	0,73 €	2,56
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,0012	71,97 €	0,09 €	0,31
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,0003	121,18 €	0,04 €	0,12
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,0016	36,84 €	0,06 €	0,21
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,0001	26,70 €	0,00 €	0,00
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm <sup>2</sup>	ud	0,0306	3,70 €	0,11 €	0,40
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm <sup>2</sup>	ud	0,0111	8,17 €	0,09 €	0,32
	Total capítulo de alumbrado público por m <sup>2</sup> .				1,12 €	3,92
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m <sup>3</sup>	0,0010	3,13 €	0,00 €	0,01
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m <sup>3</sup>	0,0010	1,88 €	0,00 €	0,01
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,0000	101,83 €	0,00 €	0,01
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,0078	6,93 €	0,05 €	0,19
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,0000	137,10 €	0,01 €	0,02
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,0001	41,79 €	0,01 €	0,02
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,0006	8,03 €	0,00 €	0,02
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,0000	805,21 €	0,00 €	0,00
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,0000	1.442,76 €	0,00 €	0,00
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m <sup>2</sup> UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,0051	1,61 €	0,01 €	0,03
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,0041	0,16 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo de riego por aspersión por m <sup>2</sup> .				0,09 €	0,31
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m <sup>3</sup>	0,0400	13,78 €	0,55 €	1,92
	Subbase granular todo-uno en aceras	m <sup>3</sup>	0,0449	13,78 €	0,62 €	2,16
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m <sup>3</sup>	0,0185	14,46 €	0,27 €	0,93
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,0394	6,60 €	0,26 €	0,91
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,0022	14,34 €	0,03 €	0,11
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,0022	90,60 €	0,20 €	0,71
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m <sup>2</sup>	0,0020	17,28 €	0,03 €	0,12
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,0403	13,68 €	0,55 €	1,93
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m <sup>2</sup>	0,1262	3,74 €	0,47 €	1,65
	Total capítulo aceras y calzadas por m <sup>2</sup> .				2,99 €	10,44
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m <sup>2</sup>	0,0161	7,03 €	0,11 €	0,40
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m <sup>2</sup>	0,0161	2,50 €	0,04 €	0,14
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,0013	50,27 €	0,07 €	0,24
	Arbustos de porte medio	ud	0,0075	16,16 €	0,12 €	0,42
	Total capítulo de jardinería por m <sup>2</sup> .				0,34 €	1,19
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0018	345,34 €	0,62 €	2,16
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0027	673,28 €	1,81 €	6,33
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,0004	103,00 €	0,04 €	0,13
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,0011	1.452,73 €	1,63 €	5,70
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m <sup>2</sup>	0,0001	40,28 €	0,01 €	0,02
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,0000	12.739,57 €	0,05 €	0,18

Análisis de valoración de urbanización por m <sup>2</sup> de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Total capítulo de mobiliario urbano por m <sup>2</sup> .				4,16 €	14,52
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,0007	163,15 €	0,12 €	0,40
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m <sup>2</sup>	0,0056	8,45 €	0,05 €	0,17
	Total capítulo de señalización viaria por m <sup>2</sup> .				0,16 €	0,57
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,0004	65,34 €	0,03 €	0,10
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,0011	112,86 €	0,13 €	0,44
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,0013	23,17 €	0,03 €	0,10
	Total capítulo de ensayos de control por m <sup>2</sup> .				0,18 €	0,65
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m <sup>2</sup>	0,0141	11,95 €	0,17 €	0,59
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m <sup>2</sup> .				0,17 €	0,59
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	20,00 €	0,20 €	0,70
	Total capítulo de seguridad y salud por m <sup>2</sup> .				0,20 €	0,70
1	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . de urbanización				28,63 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,63 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,61 €	2,14
	Total 1+2+3				29,87 €	104,33

El coste de la urbanización por m<sup>2</sup> de terreno bruto se estima de acuerdo con las características que a continuación se describen:

Movimiento de tierras	3,90 €/m <sup>2</sup>
Saneamiento	6,83 €/m <sup>2</sup>
Distribución de aguas	2,03 €/m <sup>2</sup>
Distribución de energía	4,62 €/m <sup>2</sup>
Otras redes	2,00 €/m <sup>2</sup>
Alumbrado público	1,12 €/m <sup>2</sup>
Calzadas y aceras	2,99 €/m <sup>2</sup>
Jardinería	0,43 €/m <sup>2</sup>
Mobiliario	4,32 €/m <sup>2</sup>
Otros	1,62 €/m <sup>2</sup>
Total Ejecución Material	29,87 €/m <sup>2</sup>
Beneficio Industrial	4,48 €/m <sup>2</sup>
Licencia y Honorarios	2,99 €/m <sup>2</sup>
Total	37,34 €/m <sup>2</sup>

## 5. VALORACION DEL SUELO

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

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

En notación matemática:

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

Siendo:

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
01HU	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	55,00	01
		Resto de usos	1,40	1,15	19,00	02
02DD	Todas las edificaciones	Diseminado	1,30	1,10	13,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	5,00	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	187,00	01
00RE	Régimen especial	Residencial	1,47	1,21	187,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	95,00	02
00RG	Régimen general	Residencial	1,47	1,21	202,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	103,00	02
00PT	Precio tasado	Residencial	1,47	1,21	233,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	119,00	02
00PP	Precio pactado	Residencial	1,47	1,21	301,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	131,00	02

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

Uso		Planta	01HU	02DD
Código	Descripción	Descripción		
1	RESIDENCIAL	Baja	01	01
		Semisótano	01	01
		Entreplanta	01	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	01	01
2	ALMACENAJE	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
3	AGRARIO	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
4	INDUSTRIAL	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
5	COMERCIAL	Baja	02	01
		Semisótano	02	01
		Entreplanta	02	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
6	OFICINA	Baja	02	01
		Semisótano	02	01
		Entreplanta	02	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
7	ESPECTACULOS	Baja	02	01
		Semisótano	02	01
		Entreplanta	02	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
8	DEPORTIVO	Baja	02	01
		Semisótano	02	01
		Entreplanta	02	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
9	HOSTELERIA	Baja	02	01
		Semisótano	02	01
		Entreplanta	02	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02

Uso		Planta	01HU	02DD
Código	Descripción	Descripción		
10	DOCENTE	Baja	02	01
		Semisótano	02	01
		Entreplanta	02	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
11	PUBLICO	Baja	02	01
		Semisótano	02	01
		Entreplanta	02	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
12	SANITARIO	Baja	02	01
		Semisótano	02	01
		Entreplanta	02	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
133	SINGULARES (Bajeras)	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
13(Resto)	SINGULARES (Resto)	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
14	AUXILIARES	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
15	Vías urbanas	Bajo rasante	02	02
19	Inespecífico	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02

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

### 5.2.1. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

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

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

Siendo:

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

Calculados en función de la valoración mediante el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitios en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado de todas las unidades inmobiliarias de uso residencial de las zonas de valoración afectadas, estableciendo las diferencias de valor estimado en función de la modificación de su superficie en el intervalo: mayor que 40,00 m<sup>2</sup>, menor que 200,00 m<sup>2</sup>

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

Siendo

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

### **5.2.2. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa**

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

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

Siendo:

$C_{ks}$	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 sitios en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado de todas las unidades inmobiliarias de uso residencial de las zonas de valoración afectadas, estableciendo las diferencias de valor estimado en función de la modificación de su superficie en el intervalo: mayor que 50,00 m<sup>2</sup>, menor que 400,00 m<sup>2</sup>

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

Siendo:

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

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

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

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

Siendo:

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

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

- Suelo ordenado con urbanización consolidada:

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

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

- Suelo ordenado neto:

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

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

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

Siendo:

CU	Coste de urbanización unitario
SB	Superficie total de la unidad de actuación
CU <sub>b</sub>	Coste de urbanización bruto del recinto origen
%	Porcentaje de reparto de cargas establecido en el proyecto de reparcelación
SN <sub>p</sub>	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<sub>i0</sub>), si bien cabe, en caso de que sea conocida la superficie neta que debe resultar, modificarlo en función de la misma por medio de la siguiente fórmula:

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

Siendo:

CU <sub>ij</sub>	Coste de urbanización por m <sup>2</sup> de suelo a urbanizar j que se encuentra en la zona de valor i
CU <sub>i0</sub>	Coste de urbanización por m <sup>2</sup> de la unidad de ejecución representativa de la zona de valor i fijado de acuerdo a la norma 22
SB <sub>i0</sub>	Superficie bruta de la unidad de ejecución representativa de la zona de valor i
SN <sub>i0</sub>	Superficie neta de la unidad de ejecución representativa de la zona de valor i
SB <sub>ij</sub>	Superficie total de las parcelas originales
SN <sub>ij</sub>	Superficie total de la parcelas resultantes

- Suelo con aprovechamiento tipo:

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

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

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

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

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

Siendo:

$VSNC_{ik}$	Valor del suelo no consolidado del recinto k de la zona de valor i
$VR_{ijk}$	Valor de repercusión para el uso j del recinto k de la zona de valor i
$E_{ijk}$	Edificabilidad para el uso j del recinto k de la zona de valor i
$c082_k$	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, como norma general, el correspondiente al 10 % del valor básico de repercusión del uso predominante (a excepción de la zona 02DD en la que toma como referencia su valor valor básico)

Zona de valor	% de cálculo	Valor del suelo libre consolidado (€/m <sup>2</sup> )
01HU	10%	5,00
02DD	-	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<sub>ij</sub> coeficiente del valor por unidad de superficie de la clase j del tipo i
- VM<sub>i</sub> valor medio por unidad de superficie del tipo i en el municipio
- I<sub>ij</sub> índice de valor relativo intratipo asignado en la Ponencia de Valoración a la clase j del tipo i
- S<sub>ij</sub> 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 Urroz por hectárea, son los siguientes:

Regadío	Secano	Forestal-pastos
969,933 €	304,343 €	40,312 €

### 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 Urroz, se han clasificado en en tres tipos productivos: regadío, secano y forestal-pastos.

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

Clase	Tipo					
	Regadío (01)		Secano (02)		Forestal- Pastos (03)	
	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)
1,00			20,85	1,000	303,24	1,000
2,00			45,00	0,800	179,18	0,750
3,00			86,76	0,650	281,81	0,080
4,00			50,96	0,450		
5,00			25,80	0,300		

### 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<sub>ij</sub> coeficiente del valor por unidad de superficie de la clase j del tipo i  
VM<sub>i</sub> valor medio por unidad de superficie del tipo i en el municipio  
I<sub>ij</sub> índice de valor relativo intratipo asignado en la Ponencia de Valoración a la clase j del tipo i  
S<sub>ij</sub> 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 <sub>i</sub> )	Índice de valor relativo intratipo (I <sub>ij</sub> )	Superficie total $\sum S_{ij}$	$\sum I_{ij} \times S_{ij}$	Coeficiente del valor por hectárea (CV <sub>ij</sub> )
Secano 02	1,00	304,34	1,000	229,37	143,91	485,06
	2,00		0,800			388,04
	3,00		0,650			315,28
	4,00		0,450			218,28
	5,00		0,300			145,51
Forestal-Pastos 03	1,00	40,31	1,000	764,23	460,15	66,95
	2,00		0,750			50,21
	3,00		0,080			5,35

### 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 el mismo criterio que se ha utilizado para el cálculo del valor del suelo libre consolidado, es decir, la aplicación de un porcentaje del 10 % sobre el valor básico de repercusión del uso predominante de cada zona de valor (a excepción de la zona 02DD en la que toma como referencia su valor valor básico), obteniéndose los valores que se muestran en la siguiente tabla:

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

**5.6.2.2. Suelos caracterizados como de “Tipo 4”**

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

## 6. VALOR REGISTRAL

### 6.1. Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles

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

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

Siendo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

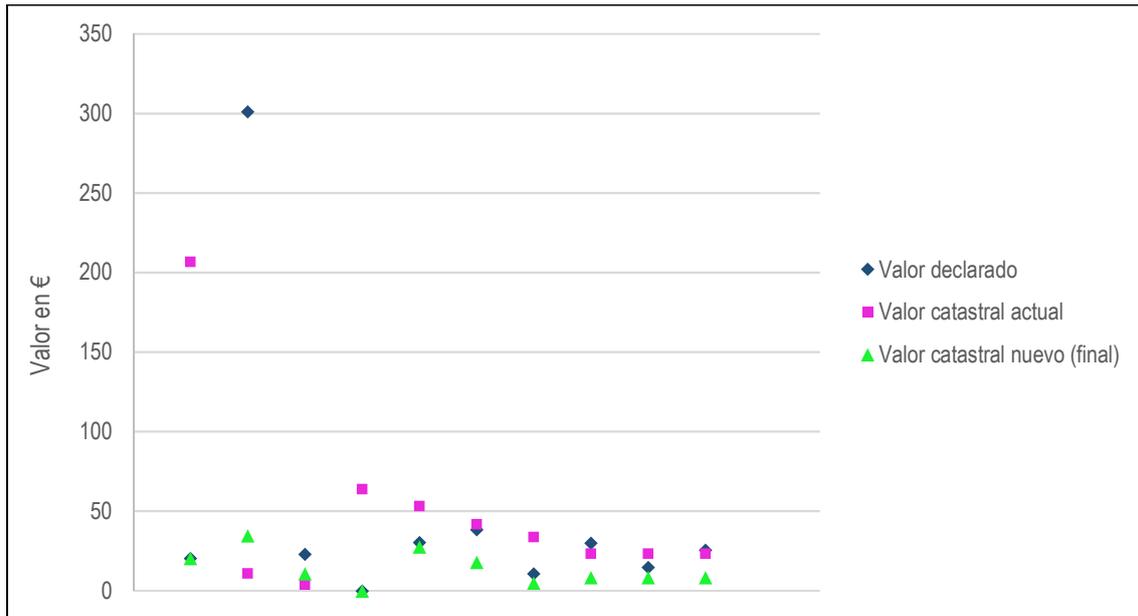
#### 6.3.1. Zona de valor 01HU

##### 6.3.1.1. Parcela tipo. Comparación de valores de suelos

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

Código de identificación	Superficie parcela (m <sup>2</sup> )	Superficie edificables		Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor por m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )		
		Uso predominante (m <sup>2</sup> )	Uso pormenorizado (m <sup>2</sup> )				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
<b>Medias</b>	<b>669,99</b>	<b>350,72</b>	<b>49,98</b>	<b>31.227,59</b>	<b>34.435,85</b>	<b>9.970,65</b>	<b>54,94</b>	<b>46,77</b>	<b>15,67</b>
24400010	752,81	188,20	67,42	15.288,00	155.668,47	15.271,77	20,31	206,78	20,29
13700037	446,00	245,30	0,00	134.368,00	4.879,24	15.404,68	301,27	10,94	34,54
13700036	125,00	12,50	0,00	2.864,10	488,75	1.347,50	22,91	3,91	10,78
12900027	548,00	328,80	164,40	16.625,70	29.181,00	15.104,01	30,34	53,25	27,56
12900010	406,14	121,84	81,23	4.407,14	13.727,53	2.030,70	10,85	33,80	5,00
12900048	1.474,00	987,58	0,00	44.178,00	34.594,78	12.226,83	29,97	23,47	8,30
12900047	699,00	468,33	0,00	10.276,80	16.405,53	5.798,21	14,70	23,47	8,30
12900050	602,00	403,34	0,00	15.457,60	14.128,94	4.993,59	25,68	23,47	8,30

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



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

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

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

Código de identificación	Superficie declarada (m <sup>2</sup> )	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Valor por hectárea (€/Ha)			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
24400075	34,90	2,00	300	Prado	250,00	71.633,24	2.522,48	2.522,25	5.347,35
24400042	167,00	2,00	500	T. Labor Secano	600,00	35.928,14	1.031,74	1.164,11	2.456,89
24400087	13.184,65	3,00	200	Hayedo	8.414,00	6.381,66	401,76	401,68	2.596,37

**Ponencia de Valoración de Urroz**  
*Anexo de valoración*

**Revisión nº 4**

24400074	6.016,00	3,00	200	Pastos Y Arbolado	1.550,00	2.576,46	401,76	401,68	2.596,37
24400079	1.077,70	3,00	200	Robledal	5.783,00	53.660,57	401,78	401,68	2.596,37
24400035	6.018,78	3,00	300	Pastizal	28.000,00	46.521,06	42,88	42,82	865,45
24400047	1.064,72	3,00	300	Arbolado Diverso	537,00	5.043,58	42,92	42,82	865,45
24400086	10.173,50	3,00	300	Pastos Y Arbolado	22.000,00	21.624,81	42,88	42,82	865,45

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

### 7.1. Ámbito de aplicación

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

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

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

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

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

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

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

MBCL: 750 €/ml

*Coefficiente de Coste de construcción conducciones de Gas: 0,0733\*.*

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

El valor obtenido se ha basado en un estudio que comprende la elaboración de promedios de Presupuestos de Obra de 25 tramos de Redes de Distribución de Gas aprobados en el Boletín Oficial de Navarra en los periodos comprendidos entre los años 2.005 y 2.014. Los tramos analizados comprenden un presión entre 0,1 a 5 BAR y diámetros de conducciones de 63 mm a 200 mm. Los caudales oscilan (donde se dispone de este dato) desde 250 Nm<sup>3</sup>/h a 2.500 Nm<sup>3</sup>/h.

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

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

### **7.3. Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas**

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

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

MBCL: 750 €/ml

*Coefficiente de Coste de construcción conducciones de Líneas eléctricas: 0,1733\**

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

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

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

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

### **7.4. Coste de construcción por metro lineal de oleoducto**

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

MBCL: 750 €/ml

*Coefficiente de coste de construcción de oleoductos: 0,3083\**

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

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

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

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

