

PONENCIA DE VALORACIÓN

ETXALAR

AYUNTAMIENTO

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

Diligencia:

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

____/____/____ → ____/____/____

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

COMISIÓN MIXTA

Diligencia:

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

Fecha: ____/____/____

Nºpágs.: ____

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

APROBACIÓN (Gob. de Navarra)

RESOLUCIÓN:

____/____

Fecha:

____/____/____

BON Nº: ____

Fecha:

____/____/____

REGISTRO DE PONENCIAS DE VALORACIÓN

Registrada con Nº:

____/____

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

ÍNDICE

I. Memoria..... 1

II. Documentación gráfica26

III. Anexo de valoración28

PONENCIA DE VALORACIÓN

ETXALAR

I. Memoria

ÍNDICE

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

7.1.	Valoración del aprovechamiento agroforestal: método de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario.....	21
7.1.1.	Definición	21
7.1.2.	Ámbito de aplicación	21
7.1.3.	Valoración de recintos de acuerdo a su potencial aprovechamiento agroforestal	21
7.2.	Valoración del aprovechamiento primario del suelo sin potencial aprovechamiento agroforestal	22
7.2.1.	Valoración de los suelos caracterizados como de “Tipo 5”	22
7.2.2.	Valoración de los suelos caracterizados como de “Tipo 4”	23
8.	DETERMINACIÓN DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO.....	24
9.	CUADRO RESUMEN	25

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Inicio del expediente

Con fecha 05/04/2023, el Ayuntamiento de ETXALAR, acordó el inicio de elaboración del Proyecto de Ponencia de Valoración del Término Municipal de ETXALAR.

1.2. Objeto de la revisión

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

2.2. Marco normativo

La Ponencia de Valoración Municipal de ETXALAR 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 8 de mayo de 2018).

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

2.4. Planeamiento adoptado

En el momento de elaboración de esta ponencia, la normativa urbanística de ETXALAR 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 ETXALAR. 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 Municipal (PM) para PLAN MUNICIPAL aprobado definitivamente con fecha 28 de enero de 2000.
- Modificación de Plan Municipal (MPM) para ÁREA DE REPARTO 4 (UE4 Y UE5) aprobado definitivamente con fecha 15 de mayo de 2000.
- Modificación de Plan Municipal (MPM) para SECTOR 2 DEL ÁREA DE REPARTO 1 (UNIDAD A) aprobado definitivamente con fecha 19 de septiembre de 2001.
- Modificación de Plan Municipal (MPM) para SUBPARCELA B DE PARCELA 90 DEL POLÍGONO 4 aprobado definitivamente con fecha 07 de abril de 2003.
- Modificación de Plan Municipal (MPM) para PARCELA 117 DEL POLÍGONO 3 aprobado definitivamente con fecha 10 de marzo de 2006.
- Modificación de Plan Municipal (MPM) para ARTÍCULO 31 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA Y ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN, URBANIZACIÓN Y PROCEDIMIENTO URBANÍSTICO aprobado definitivamente con fecha 27 de diciembre de 2010.
- Modificación de Plan Municipal (MPM) para PARCELA 13 DEL POLÍGONO 2 (CALLE IÑARRETA, 48) aprobado definitivamente con fecha 28 de julio de 2011.
- Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) para PARCELAS 76 Y 77 DEL POLÍGONO 1 aprobado definitivamente con fecha 21 de enero de 2022.

3. ZONAS DE VALOR

3.1. Descripción de las zonas de valor delimitadas gráficamente

Siguiendo los criterios establecidos en la Norma 16 de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración de los Bienes Inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en adelante Normas Técnicas Generales de Valoración, los bienes inmuebles de ETXALAR se ha distribuido en 4 zonas de valor delimitadas gráficamente, tal y como se muestra en el documento II: "Documentación gráfica".

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

Zona de valor 01HU. Casco histórico.

Zona de valor que incluye el núcleo urbano tradicional de ETXALAR. Recoge la tipología de vivienda tradicional del municipio, es decir, edificios tradicionales desarrollados en altura e irregular distribución de parcelas. Está integrada por construcciones donde se entremezclan aleatoriamente tanto las viviendas agrupadas en bloque colectivo como las viviendas unifamiliares en edificación aislada. Los edificios disponen en su mayoría, de locales destinados a almacenamiento en planta baja, y uso residencial en plantas elevadas. El número de plantas predominante es de B+II+entrecubierta.

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

Zona de valor formada por las zonas cuyo desarrollo actual o previsto es de vivienda unifamiliar (aislada o bifamiliar). Los edificios constan de garaje o almacenaje en planta baja o sótano y residencial en el resto de plantas. Las alturas son B+1 o bien B+II+entrecubierta según las zonas. Las parcelas cuentan con un espacio libre privado pavimentado o destinado a jardín y en algunas se desarrollan edificios anexos (de altura PB y PB+I) destinados a almacén o garaje.

Zona de valor 03II. Zona industrial.

Polígono formado por unas parcelas con fácil acceso desde la carretera a las que la normativa urbanística asigna el uso industrial. El número de plantas es de B o B+Entreplanta.

Zona de valor 04DD. Diseminado

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

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

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

Recintos de uso exclusivo dotacional.

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

Recintos destinados a vía pública urbana

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

3.3. Delimitación gráfica de las zonas de valor

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

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

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

4. DEFINICIÓN DE LA PARCELA TIPO

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

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

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

Características parcela tipo				
Zona de Valor		01HU	02UU	04DD
Tipo edificación		Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar
Categoría		Media	Media	Media
Superficie parcela (m²)		423,00	498,00	462,00
Nº de plantas		B+II+entre	B+II+entre	B
Nº de viviendas		1	1	1
Total superficie construida (m²)		315,00	229,00	292,00
Superficie vivienda (m²)		209,00	155,00	179,00
Plantas elevadas	Uso	Vivienda	Vivienda	
	Superficie (m²)	207,86	145,00	-
Planta baja	Uso	Vivienda	Vivienda	Vivienda
	Superficie (m²)	1,14	10,00	179,00
	Uso	Almacén	Almacén	Almacén
	Superficie (m²)	82,00	48,00	78,00
	Uso	Porche	Porche	Porche
	Superficie (m²)	24,00	26,00	35,00
Suelo	Libre consolidado (m²)	268,30	396,98	461,08
	Sin consolidar (m²)	176,91	175,46	-
Edificabilidad uso predominante (m²/m²)		0,96	0,53	0,00
Edificabilidad resto de usos (m²/m²)		0,32	0,18	0,00
Valor suelo parcela	Total (€)	65.700,36	104.639,05	10.157,07
	Por m² (€/m²)	155,32	210,12	21,99
Valor estimado	Total (€)	255.318,00	208.622,00	180.472,00

4.2. Zonas de valor de uso industrial

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

Características parcela tipo	
Zona de Valor	03II
Tipo edificación	0
Categoría	Media
Superficie parcela (m²)	2.983,00
Nº de plantas	B+entre
Nº de naves	1
Total superficie construida (m²)	2.003,00

Características parcela tipo		
Superficie nave (m²)		1.592,00
Plantas elevadas	Uso	Nave
	Superficie (m²)	667,67
Planta baja	Uso	Nave
	Superficie (m²)	924,33
	Uso	Oficina
	Superficie (m²)	411,00
	Uso	
	Superficie (m²)	-
Suelo	Libre consolidado (m²)	2.068,21
	Sin consolidar (m²)	-
Edificabilidad uso predominante (m²/m²)		0,34
Edificabilidad resto de usos (m²/m²)		0,12
Valor suelo parcela	Total (€)	221.776,11
	Por m² (€/m²)	74,35
Valor estimado	Total (€)	772.494,00

4.3. Zonas de valor de vivienda protegida

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

5. MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

5.1. Métodos de valoración

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

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

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

5.2. Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles

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

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

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

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

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

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

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

6. MÉTODO ADITIVO

6.1. Definición

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

6.2. Método del coste

6.2.1. Definición

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

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

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

6.2.2. Ámbito de aplicación

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

6.2.3. Módulo básico de ejecución material

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

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

6.2.4. Coste del proceso inmobiliario de la construcción

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Kc
01HU	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,40
		Otros usos	Todas las plantas	1,40
02UU	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,40
		Otros usos	Todas las plantas	1,40
03II	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,36
		Otros usos	Todas las plantas	1,36
04DD	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,30
		Otros usos	Todas las plantas	1,30

6.2.5. Coeficientes correctores del valor de las construcciones

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

6.2.6. Valor actual de las construcciones

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

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

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

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

Tipo de construcción		Categoría		
Uso	Modalidad	1	d	r
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 ETXALAR, 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	Predominante	Todas las plantas	1,15
		Otros usos	Todas las plantas	1,15
02UU	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,15
		Otros usos	Todas las plantas	1,15
03II	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,12
		Otros usos	Todas las plantas	1,12
04DD	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,10
		Otros usos	Todas las plantas	1,10

6.3.5. Valor de repercusión del suelo urbanizado

6.3.5.1. Cálculo del valor de repercusión.

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
01HU	Todas las edificaciones	Predominante	1,40	1,15	91,00	01
		Otros usos	1,40	1,15	32,00	02
02UU	Todas las edificaciones	Predominante	1,40	1,15	151,00	01
		Otros usos	1,40	1,15	54,00	02
03II	Todas las edificaciones	Predominante	1,36	1,12	68,00	01
		Otros usos	1,36	1,12	34,00	02
04DD	Todas las edificaciones	Predominante	1,30	1,10	22,00	01
		Otros usos	1,30	1,10	7,00	02

6.3.5.2. Asignación de valores de repercusión por usos y plantas

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

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

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

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

6.3.6. Valor del suelo libre consolidado

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

Zona de valor	Valor del suelo libre consolidado (€/m²)
01HU	9,00
02UU	15,00
03II	0,00
04DD	3,00

6.3.7. Costes de urbanización

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

Unidad urbanística	Características unidad								Costes de urbanización	
	Superficie unidad (m²)	Superficie parcelas privadas (m²)	Superficie viales (m²)	Zonas verdes (m²)	Sistema general (m²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edificabilidad (m²/m²)	Por m² de espacio público (€/m²)	Por m² de parcela bruta (€/m²)
01HU	2.916,47	1.848,92	530,96	500,73	35,87	6,00	7	0,86	132,00	48,00
02UU	2.916,47	1.848,92	530,96	500,73	35,87	6,00	7	0,86	132,00	48,00
03II	9.498,00	7.811,00	709,00	978,00	0,00	6,00	0	0,45	74,00	13,00

6.3.8. Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo

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

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

6.3.9. Coeficientes correctores del valor básico de repercusión

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

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

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

6.3.9.1. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

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

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

Siendo:

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

6.3.9.2. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa

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

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

Siendo:

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

6.4. Coeficientes correctores del valor del suelo y la construcción

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

7. VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO PRIMARIO DEL SUELO

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

Tipo 1: Regadío.

Tipo 2: Secano.

Tipo 3: Forestal-pastos.

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

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

7.1. 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 ETXALAR.

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

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

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

Siendo:

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

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

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

Tipo	Clase	Coeficiente del valor por hectárea (CV_{ij})	CMAF	Valor unitario (€/hectárea)
Secano 02	1,00	425,49	8,00	3.403,920
	2,00	340,39	8,00	2.723,136
	3,00	255,29	8,00	2.042,352
Forestal-Pastos 03	1,00	37,85	8,00	302,800
	2,00	22,71	8,00	181,680
	3,00	3,79	8,00	30,280

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

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

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

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

Zona de valor	Tipo	Clase	% de cálculo	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m²)
01HU	05	1,00	10%	9,00
02UU	05	1,00	10%	15,00
03II	05	1,00	10%	6,00
04DD	05	1,00	10%	3,00

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

$$VU_i = S_i * Vu_i$$

Siendo:

VU_i valor de la unidad inmobiliaria tipo 5 y clase i
 S_i superficie la unidad inmobiliaria tipo 5 y clase i

Vu_i valor por unidad de superficie correspondiente al tipo 5 y clase i de cada zona de valor

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

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

8. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO

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

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

9. CUADRO RESUMEN

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

Zona de valor	Método valoración	Construcción			Uso característico	Suelo									
		Módulo básico de ejecución material €/m²	Coste proceso inmobiliario			Edificabilidad media ponderada		Valor básico en la zona €/m²	Nº de plantas	Valor de repercusión del suelo urbanizado (€/m²)			Coste proceso inmobiliario		Coste de urbanización por m² de suelo bruto €/m²
			Uso predominante	Resto usos		Uso predominante m²/m²	Resto de usos m²/m²			Predominante	Otros usos	Valor del suelo libre consolidado €/m²	Uso predominante	Resto usos	
01HU	Aditivo	520	1,40	1,40	Residencial	0,96	0,32	97,60	B+II+entre	91,00	32,00	9,00	1,15	1,15	48,00
02UU	Aditivo	520	1,40	1,40	Residencial	0,53	0,18	89,75	B+II+entre	151,00	54,00	15,00	1,15	1,15	48,00
03II	Aditivo	520	1,36	1,36	Industrial	0,34	0,12	27,20	B+entre	68,00	34,00	0,00	1,12	1,12	13,00
04DD	Aditivo	520	1,30	1,30	Diseminado	0,00	0,00	3,00	B	22,00	7,00	3,00	1,10	1,10	-
00VV	Aditivo	520	1,30	1,30	Viario			3,00				3,00	1,10	1,10	
001	Valores medios por tipo de aprovechamiento primario				Agroforestal										

PONENCIA DE VALORACIÓN

ETXALAR

II. Documentación gráfica

ÍNDICE

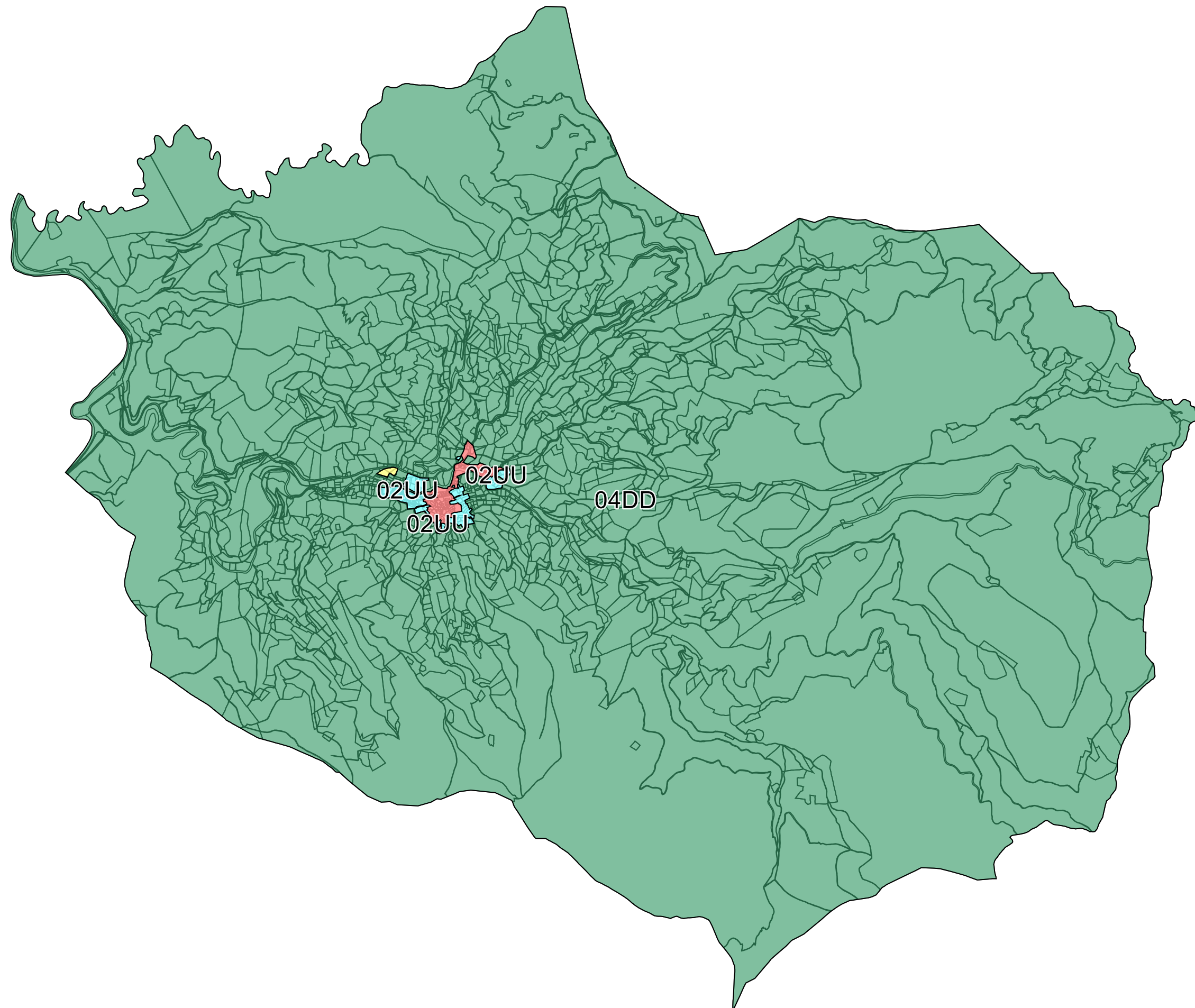
p00 Zonas de valor

p01 Zona de valor 01HU

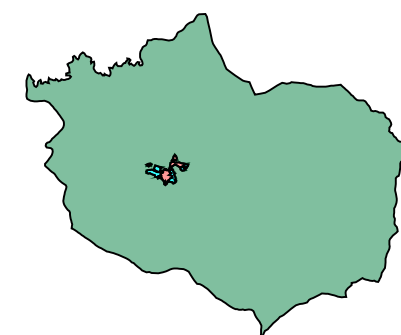
p02 Zona de valor 02UU

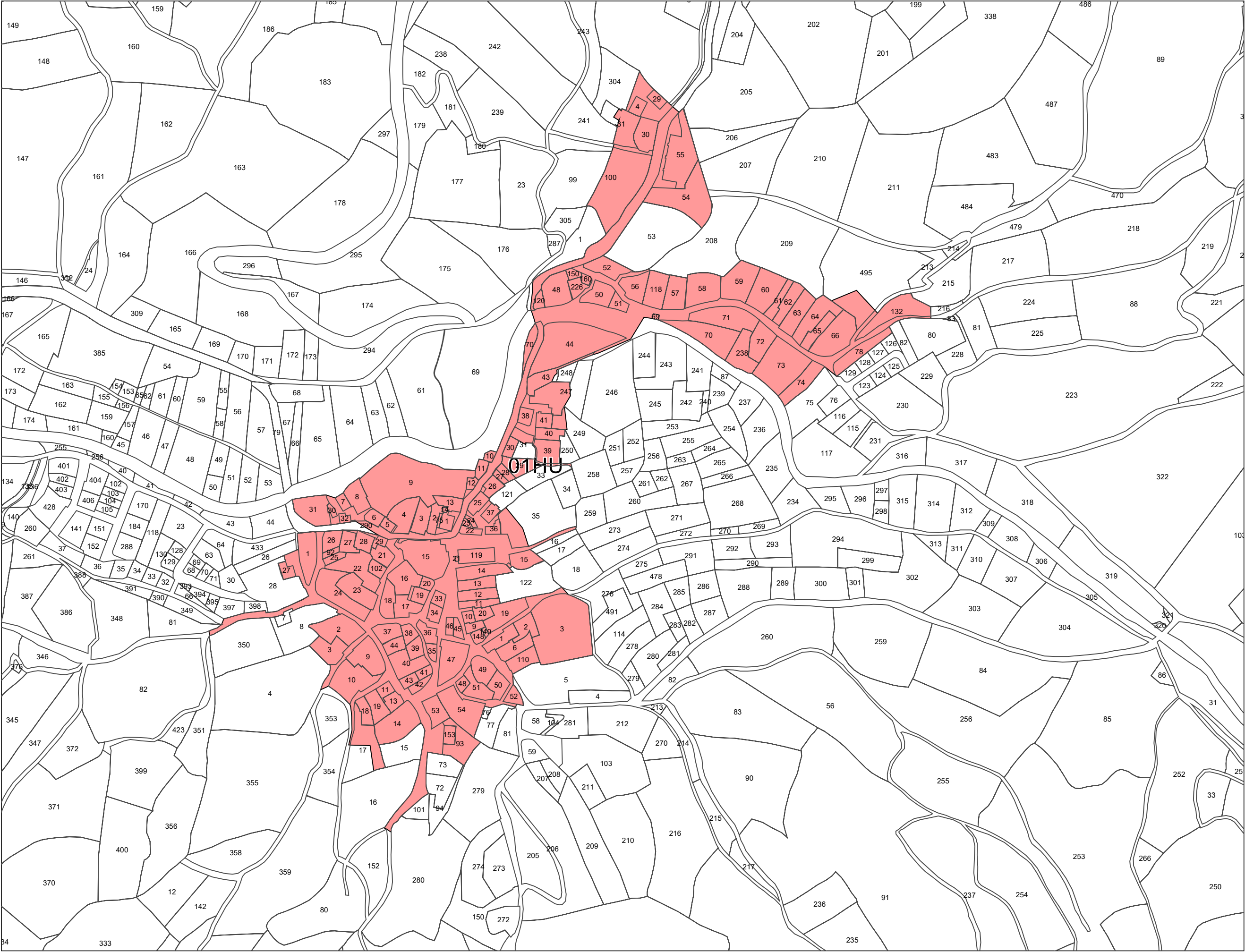
p03 Zona de valor 03II

p04 Zona de valor 04DD

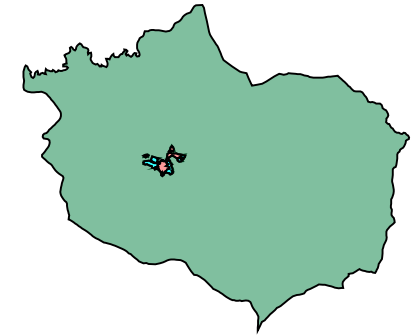


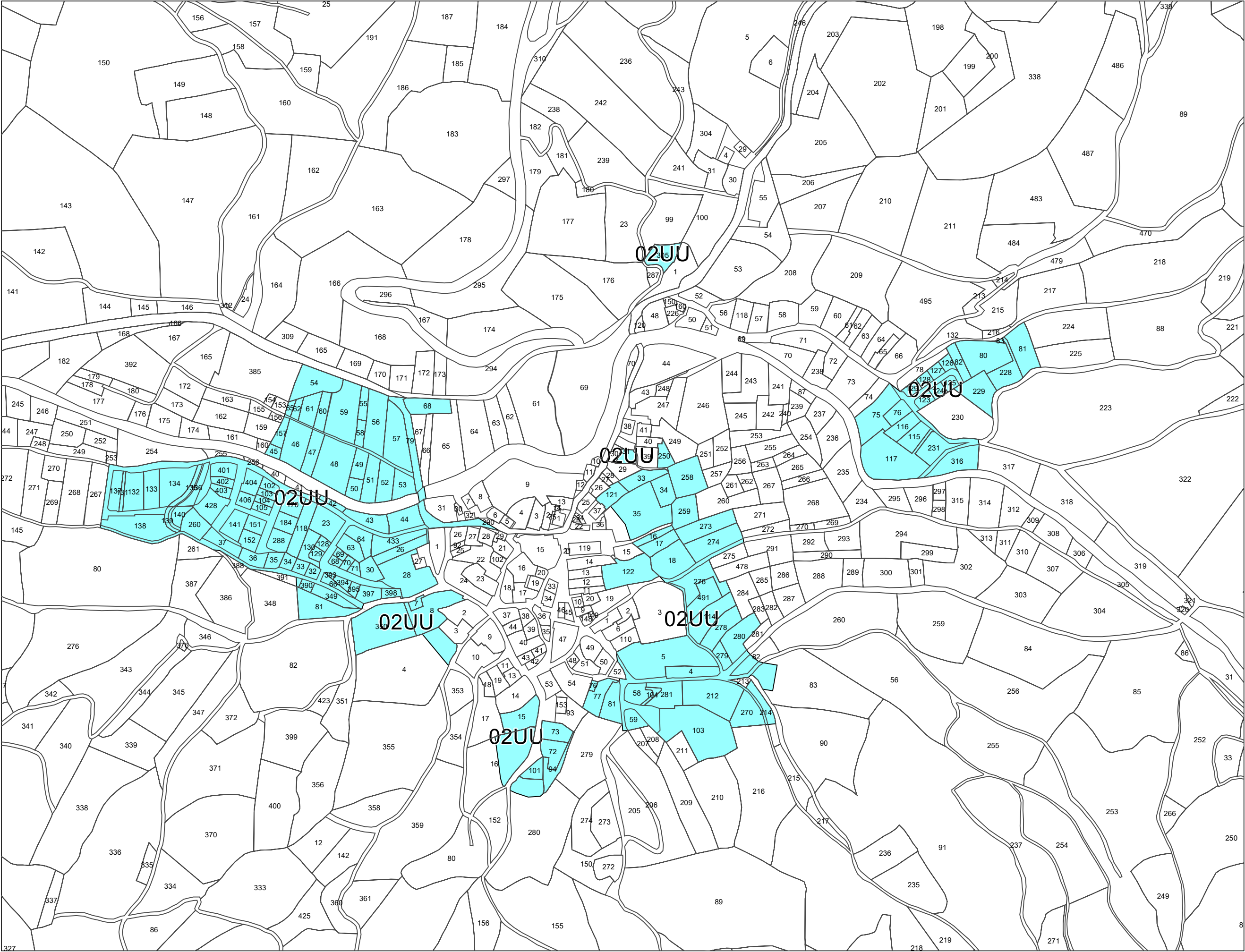
- LEYENDA
- Zona de Valor
 - 01HU
 - 02UU
 - 03II
 - 04DD



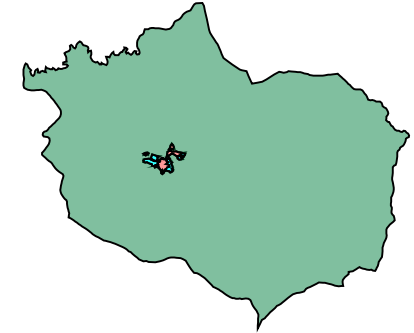


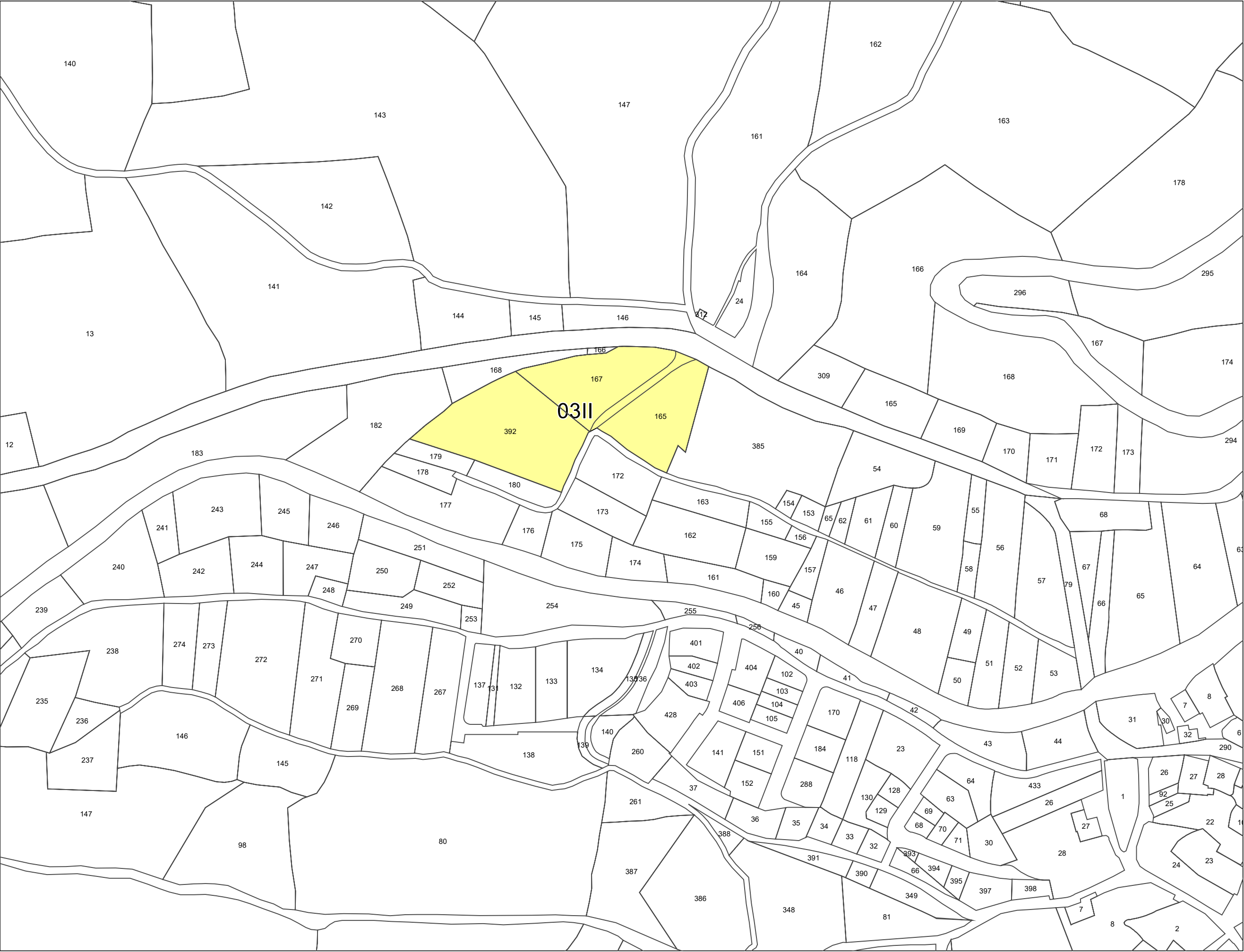
- Legenda**
-  Parcelas
 -  Parcelario
 -  Zona de Valor
 -  01HU



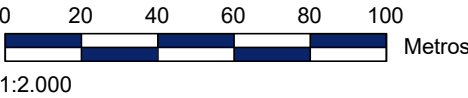
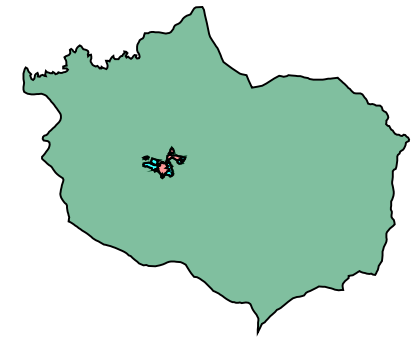


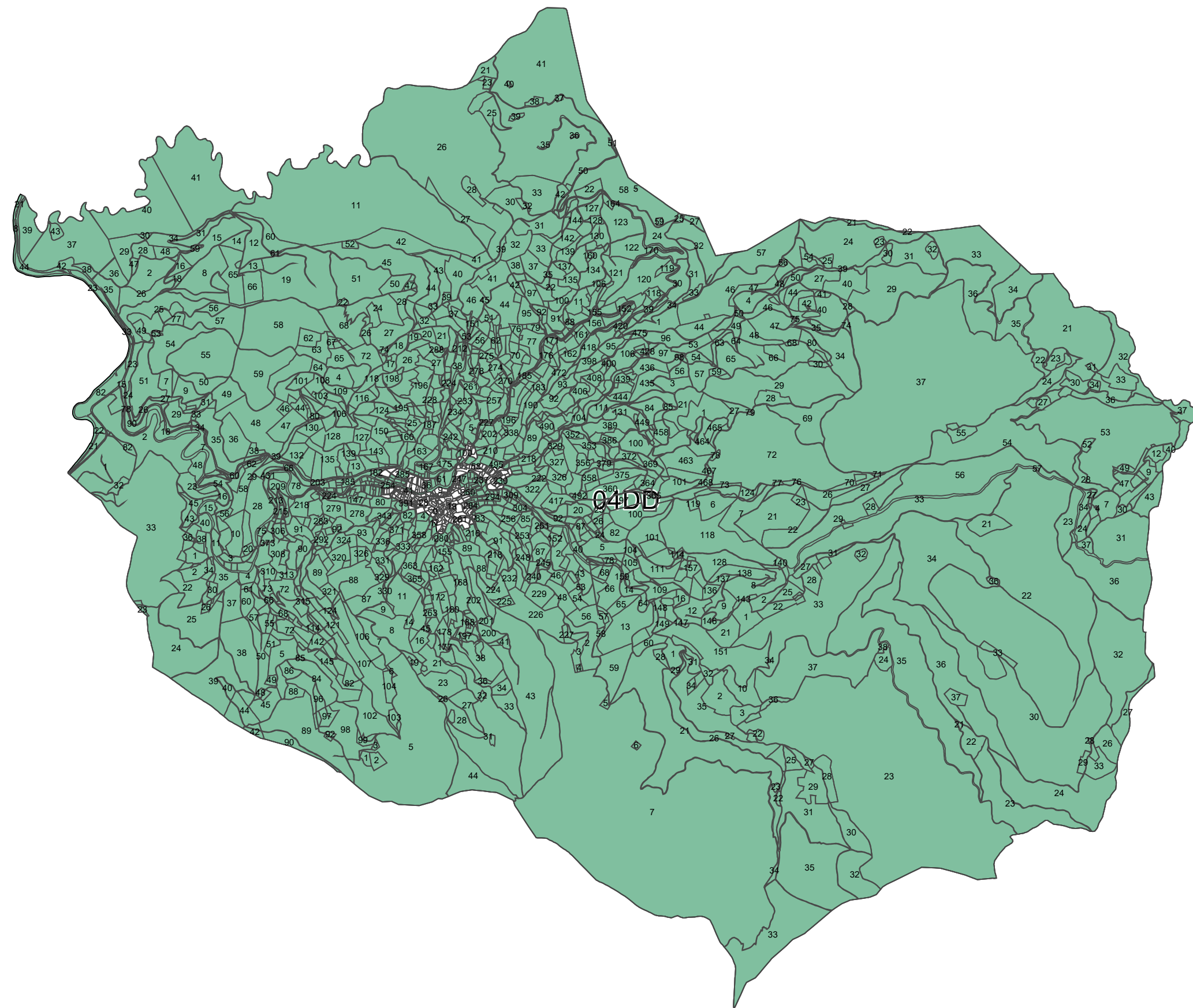
- Legenda**
- Parcelas
 - Parcelario
 - Zona de Valor
 - 02UU



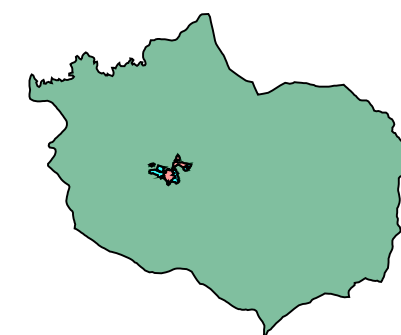


- Legenda
- Parcelas
 - Parcelario
 - Zona de Valor
 - 03II





- Leyenda**
- Parcelas
 - Parcelario
 - Zona de Valor
 - 04DD



PONENCIA DE VALORACIÓN

ETXALAR

III. Anexo de valoración

ÍNDICE

1.	CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS	31
1.1.	Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor	31
1.2.	Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor	32
1.2.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	32
1.2.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial	32
1.3.	Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor.....	32
1.3.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	33
1.3.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial	33
1.4.	Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor	33
1.4.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	33
1.4.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial	34
2.	MUESTRA DE MERCADO	35
2.1.	Muestra de mercado de compraventas de construcciones y suelos por zona de valor	35
2.1.1.	Zona de valor 01HU	35
2.1.2.	Zona de valor 02UU	35
2.1.3.	Zona de valor 03II	35
2.2.	Coeficientes de actualización de las muestras de mercado	36
2.3.	Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase	36
3.	PARCELA TIPO.....	38
3.1.	Zona de valor 01HU	38
3.1.1.	Análisis de mercado de unifamiliares	38
3.2.	Zona de valor 02UU	40
3.2.1.	Análisis de mercado de unifamiliares	40
3.3.	Zona de valor 03II	41
3.4.	Zona de valor 04DD	43
3.4.1.	Análisis de mercado de diseminado.....	43
3.5.	Zona de valor 00RE y 00RG. Vivienda protegida de régimen especial y general.....	44
3.6.	Zona de valor 00PT y 00PP. Vivienda protegida de precio tasado y pactado	45
4.	ANALISIS DE COSTES	47
4.1.	Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado.....	47
4.1.1.	Zona de valor 01HU	47
4.1.2.	Zona de valor 02UU	50
4.1.3.	Zona de valor 03II	53
4.1.4.	Zona de valor 04DD	55
4.1.5.	Zona de valor 00RE	58
4.1.6.	Zona de valor 00RG	62
4.1.7.	Zona de valor 00PT.....	67
4.1.8.	Zona de valor 00PP.....	71
4.2.	Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción	76

4.2.1.	Zonas de valor 01HU, 02UU y 03II	76
4.2.2.	Zonas de valor 04DD	76
4.2.3.	Zonas de valor 00RG, 00PT, 00RE y 00PP	77
4.3.	Costes de mercado de la urbanización.....	78
4.3.1.	Zonas de valor 01HU-02UU	78
4.3.2.	Zonas de valor 03II.....	81
5.	VALORACION DEL SUELO	85
5.1.	Determinación del valor básico de repercusión del suelo urbanizado para los distintos usos constructivos del mismo por zona de valor	85
5.2.	Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios.....	88
5.2.1.	Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso	88
5.2.2.	Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa	88
5.3.	Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar	89
5.4.	Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas.....	91
5.5.	Determinación del valor del suelo libre consolidado	91
5.6.	Valoración del aprovechamiento primario del suelo.....	92
5.6.1.	Método de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario	92
5.6.2.	Valoración del aprovechamiento primario en recintos sin potencial aprovechamiento agroforestal.....	93
6.	VALOR REGISTRAL	95
6.1.	Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles	95
6.2.	Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral	95
6.3.	Análisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor.....	96
6.3.1.	Zona de valor 01HU	96
6.4.	Análisis de mercado de los valores atribuibles a los suelos caracterizados como tipo: 1 (regadío), 2 (secano) y 3 (forestal-pastos).....	98
7.	VALOR-TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL.....	100
7.1.	Ámbito de aplicación.....	100
7.2.	Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas	100
7.3.	Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas	101
7.4.	Coste de construcción por metro lineal de oleoducto	101

1. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

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

Uso	Planta	Zonas de valor				Total
		01HU	02UU	03II	04DD	
Residencial	Unifamiliar	121	86	0	210	417
	Pisos	130	32	0	21	183
	VP	25	4	0	0	29
Almacén	Pl. Baja	77	73	0	98	248
	Entreplanta	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	31	17	0	33	81
Industrial	Pl. Baja	31	8	2	24	65
	Entreplanta	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	1	5	0	4	10
Comercial	Pl. Baja	16	0	0	2	18
	Entreplanta	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	1	1
Administrativo	Pl. Baja	4	0	0	1	5
	Entreplanta	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	1	1
Hostelería	Pl. Baja	3	1	0	5	9
	Entreplanta	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	1	0	0	2	3
Docentes	Pl. Baja	2	0	0	0	2
	Entreplanta	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	1	0	0	0	1
Públicos	Pl. Baja	1	1	0	1	3
	Entreplanta	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	5	0	0	0	5
Trasteros	Sótano	11	0	0	0	11
	Pl. Baja	4	0	0	1	5
	Pl. Elevadas	7	0	0	0	7
Garajes	Pl. Baja	29	26	0	18	73
	Sótano	14	10	0	3	27

Uso	Planta	Zonas de valor				Total
		01HU	02UU	03II	04DD	
Suelos		16	77	1	18	112
Resto de usos		229	134	0	536	899
Total		759	474	3	979	2.215

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 ETXALAR 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	81	0	0	0	6	8	24	3	28	0	150
	54%	0%	0%	0%	4%	5%	16%	2%	19%	0%	100%
02UU	7	0	0	0	2	9	5	10	0	0	33
	21%	0%	0%	0%	6%	27%	15%	30%	0%	0%	100%
04DD	10	0	0	0	0	0	3	6	2	0	21
	48%	0%	0%	0%	0%	0%	14%	29%	10%	0%	100%
TOTAL	98	0	0	0	8	17	32	19	30	0	204
	48%	0%	0%	0%	4%	8%	16%	9%	15%	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	89	0	0	0	0	7	27	2	0	1	126
	71%	0%	0%	0%	0%	6%	21%	2%	0%	1%	100%
02UU	8	0	0	0	2	13	3	20	40	3	89
	9%	0%	0%	0%	2%	15%	3%	22%	45%	3%	100%
04DD	149	2	1	5	0	5	4	10	28	6	210
	71%	1%	0%	2%	0%	2%	2%	5%	13%	3%	100%
TOTAL	246	2	1	5	2	25	34	32	68	10	425
	58%	0%	0%	1%	0%	6%	8%	8%	16%	2%	100%

1.2.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial

Zona de Valor	Antigüedad naves en años										TOTALES
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10	
03II	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	2
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	100%

1.3. Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor

Se analiza la categoría constructiva por zonas de valor de las unidades inmobiliarias que figuran en el Catastro de ETXALAR 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	17	87	39	4	3	150
	0%	11%	58%	26%	3%	2%	100%
02UU	0	0	26	6	0	1	33
	0%	0%	79%	18%	0%	3%	100%
04DD	0	2	19	0	0	0	21
	0%	10%	90%	0%	0%	0%	100%
TOTAL	0	19	132	45	4	4	204
	0%	9%	65%	22%	2%	2%	100%

Zona de Valor	Categoría unifamiliares						TOTALES
	1	2	3	4	5	6	
01HU	0	12	66	39	9	0	126
	0%	10%	52%	31%	7%	0%	100%
02UU	0	12	68	7	2	0	89
	0%	13%	76%	8%	2%	0%	100%
04DD	0	8	83	85	34	0	210
	0%	4%	40%	40%	16%	0%	100%
TOTAL	0	32	217	131	45	0	425
	0%	8%	51%	31%	11%	0%	100%

1.3.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial

Zona de Valor	Categoría naves						TOTALES
	1	2	3	4	5	6	
03II	0	0	2	0	0	0	2
	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%

1.4. Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor

Se analiza la superficie construida con comunes de las unidades inmobiliarias que figuran en el Catastro de ETXALAR 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	8	6	21	39	24	23	5	12	12	0	150
	5%	4%	14%	26%	16%	15%	3%	8%	8%	0%	100%
02UU	0	1	4	11	11	2	3	1	0	0	33
	0%	3%	12%	33%	33%	6%	9%	3%	0%	0%	100%

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	
04DD	1	1	3	2	0	0	5	8	1	0	21
	5%	5%	14%	10%	0%	0%	24%	38%	5%	0%	100%
TOTAL	9	8	28	52	35	25	13	21	13	0	204
	4%	4%	14%	25%	17%	12%	6%	10%	6%	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	18	4	2	10	8	11	10	17	29	17	126
	14%	3%	2%	8%	6%	9%	8%	13%	23%	13%	100%
02UU	7	2	0	1	8	27	12	19	10	3	89
	8%	2%	0%	1%	9%	30%	13%	21%	11%	3%	100%
04DD	3	3	4	6	25	32	30	54	36	17	210
	1%	1%	2%	3%	12%	15%	14%	26%	17%	8%	100%
TOTAL	28	9	6	17	41	70	52	90	75	37	425
	7%	2%	1%	4%	10%	16%	12%	21%	18%	9%	100%

1.4.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial

Zona de Valor	Superficie construida privada naves en metros cuadrados										TOTALES
	menor 100	de 100 a 200	de 200 a 400	de 400 a 600	de 600 a 800	de 800 a 1000	de 1000 a 1500	de 1500 a 2000	de 2000 a 3000	mayor 3000	
03II	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	2
	0%	0%	0%	50%	0%	0%	0%	0%	50%	0%	100%

2. MUESTRA DE MERCADO

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

2.1.1. Zona de valor 01HU

2.1.1.1. Muestra de mercado de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m²) y tipologías					Año de const.	Año reforma	Tipo reforma	Año estimado	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
		Útil	Const.										
Medias	483,13	146,52	174,50	-	-	1921	-	-	-	176.812,04	2015	-	191.885,26
8200009	114,00	180,87	219,89	01113	Media	1900	2004	M	1965	240.000,00	2021	TPAJD	256.176,00
8200204	1.073,00	213,04	245,00	01114	Económ.	1900	1965	C	1925	207.000,21	2017	TPAJD	248.069,05
8200144	520,50	119,13	137,00	01113	Media	1900	1987	T	1987	113.000,00	2015	TPAJD	140.741,50
8200130	225,00	73,04	96,11	01112	Buena	1983				147.247,96	2005	TPAJD	122.554,48

2.1.1.2. Muestra de mercado de pisos

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

Código de identificación	Superficie (m²) y tipologías				Año de const.	Año reforma	Tipo reforma	Año estimado	Planta	Ascensor	Nº aparc.	Trastero (m²)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Útil	Privada	Const.	Tipo												
Medias	91,49	105,21	114,42	-	1996	-	-	-	-	-	-	-	125.000,00	2021	-	135.231,00
8200007	78,63	90,42	99,04	01212	2011				1º	No	0	0,00	130.000,00	2021	TPAJD	138.762,00
8200029	104,35	120,00	129,80	01213	1980				2º	No	1	53,00	120.000,00	2020	TPAJD	131.700,00

2.1.2. Zona de valor 02UU

2.1.2.1. Muestra de mercado de unifamiliares

No existen muestras de mercado para la zona de valor 02UU de Etxalar, debido a la limitada actividad inmobiliaria y a que se trata de la zona propuesta por las normas subsidiarias como área de crecimiento y expansión del núcleo existente. En ella hasta la fecha se han ejecutado pocas construcciones y las que se realizan son promociones a nivel particular:

2.1.3. Zona de valor 03II

2.1.3.1. Muestra de mercado de naves

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

2.2. Coeficientes de actualización de las muestras de mercado

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

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

Año de venta	Coeficiente de actualización
2004	0,9429
2005	0,8323
2006	0,6946
2007	0,6790
2008	0,6954
2009	0,7726
2010	0,8245
2011	0,8931
2012	1,0388
2013	1,1719
2014	1,2531
2015	1,2455
2016	1,2250
2017	1,1984
2018	1,1580
2019	1,1159
2020	1,0975
2021	1,0674
2022	1,0000
2023	1,0000

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

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

Código de identificación	Superficie declarada (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra
8200338	29.620,00	2,00	100	Prado	26.200,00	2021	TPAJD
8200408	1.398,34	2,00	100	Prado	1.260,00	2017	TPAJD
8200409	692,70	2,00	100	Prado	625,00	2021	TPAJD

8200414	370,33	2,00	100	T. Labor Secano	350,00	2020	TPAJD
8200595	2.893,57	2,00	100	T. Labor Secano	4.500,00	2020	TPAJD
8200348	2.606,80	2,00	100	Prado	9.000,00	2017	TPAJD
Media	6.263,62	2,00	100		6.989,17	2.019,33	
8200503	3.734,00	2,00	200	Pastos	1.588,00	2017	TPAJD
8200426	2.684,00	2,00	200	Prado	1.700,00	2008	TPAJD
8200598	19.517,00	2,00	200	Prado	14.000,00	2021	TPAJD
8200470	10.126,77	2,00	200	Prado	7.290,00	2009	TPAJD
8200471	2.800,36	2,00	200	Arbolado Diverso	2.016,00	2009	TPAJD
8200551	1.379,60	2,00	200	Prado	1.000,00	2022	TPAJD
8200518	24.325,00	2,00	200	Prado	17.903,00	2008	TPAJD
8200597	15.701,00	2,00	200	Prado	16.000,00	2021	TPAJD
8200599	9.810,00	2,00	200	Prado	12.000,00	2021	TPAJD
8200425	2.010,00	2,00	200	Prado	2.700,00	2006	TPAJD
Media	9.208,77	2,00	200		7.619,70	2.014,20	
8200504	3.476,00	3,00	100	Hayedo	412,00	2017	TPAJD
8200519	15.506,00	3,00	100	Robledal	1.985,84	2008	TPAJD
8200515	60.568,28	3,00	100	Arbolado Diverso	8.000,00	2019	TPAJD
8200350	15.084,85	3,00	100	Pinar	3.000,00	2018	TPAJD
8200421	8.216,00	3,00	100	Arbolado Diverso	2.500,00	2007	TPAJD
8200575	953,58	3,00	100	Pastos Y Arbolado	300,00	2021	TPAJD
Media	17.300,79	3,00	100		2.699,64	2.015,00	
8200571	124.400,00	3,00	200	Pastizal	6.880,00	2021	TPAJD
8200570	14.900,00	3,00	200	Pastizal	850,00	2021	TPAJD
8200590	13.380,00	3,00	200	Pastizal	2.390,00	2021	TPAJD
8200592	16.104,00	3,00	200	Robledal	2.877,00	2021	TPAJD
8200591	8.530,00	3,00	200	Pastizal	1.524,00	2021	TPAJD
8200593	24,00	3,00	200	Pastizal	5,00	2021	TPAJD
8200573	45.200,00	3,00	200	Pastizal	11.733,00	2021	TPAJD
8200572	44.945,00	3,00	200	Pastizal	11.667,00	2021	TPAJD
Media	33.435,38	3,00	200		4.740,75	2.021,00	

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 unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m²)				Coeficientes				Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda	Almacén	Porche	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
Medias	483,13	174,50	49,25	0,00	1,20	0,4872	1,00	1,03	191.885,26
8200009	114,00	219,89	0,00	0,00	1,16	0,4774	1,00	1,00	256.176,00
8200204	1.073,00	245,00	0,00	0,00	0,94	0,3100	1,00	0,99	248.069,05
8200144	520,50	137,00	197,00	0,00	1,16	0,6514	1,00	1,04	140.741,50
8200130	225,00	96,11	0,00	0,00	1,55	0,5100	1,00	1,07	122.554,48

El método a utilizar, en la obtención del valor de repercusión del suelo de la unidad inmobiliaria media de la muestra para el uso vivienda, consistirá en fijar el coste de ejecución correspondiente a la parcela tipo adoptada para obtener el módulo de construcción aplicable, dicho módulo tendrá en cuenta el tipo valorativo de vivienda de la parcela tipo adoptada. Una vez obtenido el módulo se establecen los costes de ejecución material de la parcela media de la muestra considerando que esta edificación no estaba sujeta al nuevo código técnico de la construcción actualmente vigente. La relación entre los valores de repercusión del suelo por usos de la zona de valoración se fija en la proporción entre los costes de ejecución material de los distintos usos.

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:

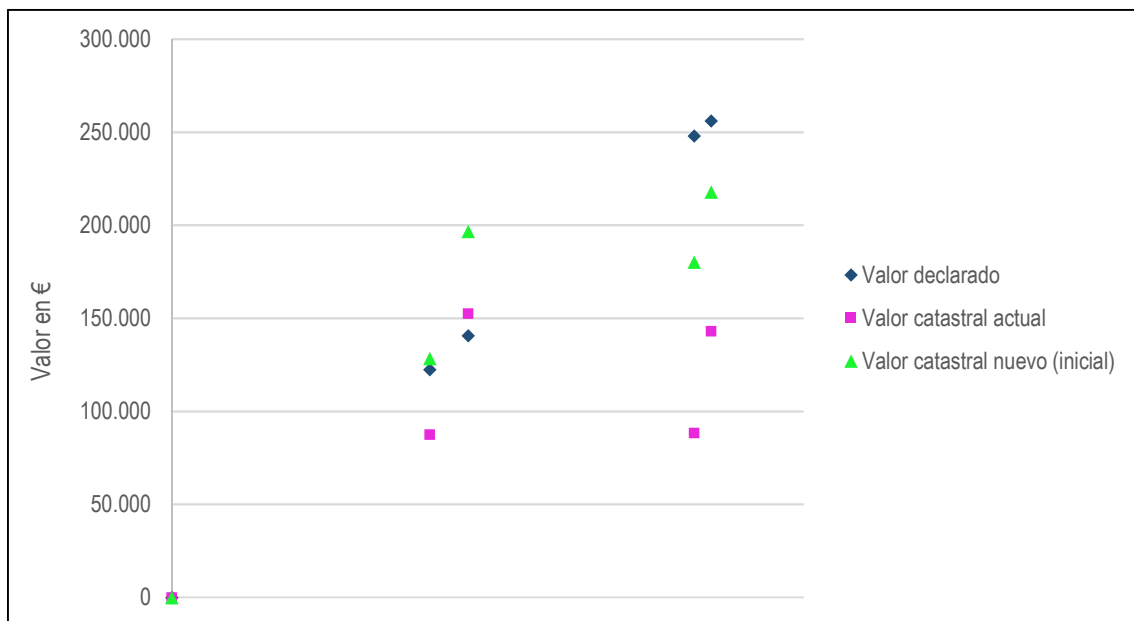
$$VR_{i10} = \frac{VM_{i0} - \sum_j VAC_{ij}}{\sum_j ks_{ij} * r_{ij} * SCC_{ij0} + \sum_j r_{ij} * (E_{ij0} * S_{i0} - SCC_{ij0})}$$

Siendo:

VR_{i10}	valor básico de repercusión por metro cuadrado del suelo del uso predominante en la zona de valor i
VM_{i0}	valor de mercado global de la parcela tipo de la zona de valor i
VAC_{ij0}	valor actual del total de superficie construida del uso j en la parcela-tipo de la zona de valor i
ks_{ij}	coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en el la zona de valor i
R_{ij}	valor adoptado para la relación entre los valores de repercusión del uso j y del uso predominante en la zona de valor i
E_{ij0}	edificabilidad para el uso j de la parcela tipo de la zona de valor i
S_{i0}	superficie de la parcela tipo del polígono fiscal i
SCC_{ij0}	superficie construida de cálculo, de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i

Características del bien inmobiliario medio de la muestra														
Superficie (m²)				Coeficiente valor tipo medio	Año construcción	Coste ejecución material estimado (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción		Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Correctores del valor de repercusión		Valor medio de la muestra	Valor de repercusión del suelo
Parcela	Vivienda	Almacén	Porche					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta		
483,13	168,50	49,25	0,00	1,20	1980	575,28	1,40	0,4872	1,00	1,15	1,02	1,00	191.885,26	288,57

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 288,57 €/m² sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



El artículo 22.1 de la LFRRTC establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; por lo tanto, para que los nuevos valores catastrales no excedan del valor declarado, se procede a su corrección mediante la reducción del mismo en 1,33 veces la desviación típica entre la media del valor declarado y el valor aditivo obtenido con las características del cuadro anterior.

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

Características de la parcela tipo		Parcela media corregida	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
				Vivienda	Almacén	Porche
Superficie de parcela (m²)		483,13	422,53	423,00		
Superficie construida (m²)	Vivienda	168,50	208,63	209,00	-	-
	Almacén	36,40	81,61	-	82,00	-
	Porche	0,00	23,90	-	-	24,00
Coeficiente de tipo constructivo		1,20	1,10	1,16	0,42	0,48
Año de construcción		1980	1974	2023	2023	2023
Edificabilidad real (m²/m²)		Vivienda	0,35	0,49	-	-

Características de la parcela tipo		Parcela media corregida	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
				Vivienda	Almacén	Porche
	Otros usos	0,08	0,25	-		0,25
Edificabilidad ponencia (m²/m²)	Vivienda	0,62	0,96	0,96		-
	Otros usos	0,22	0,32	-		0,32
Coste ejecución material estimado (€/m²)	Vivienda	575,28	525,90	603,00		-
	Almacén	208,29	190,41	-	218,00	-
	Porche	238,05	217,61		-	250,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,4872	0,4599	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		109.328,22	126.866,06	211.368,00	33.167,00	10.783,00
Valor suelo sin consolidar (€)		15.276,39	17.339,31			17.266,05
Valor suelo libre consolidado (€)		3.351,51	2.438,82			2.414,73
Valor estimado (€/m²)		533,57	403,86			810,53
Valor de repercusión (€/m²)		91,23	91,00	91,00		32,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 1.091,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 949,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 342,00 €/m² de superficie construida.

3.2. Zona de valor 02UU

3.2.1. Análisis de mercado de unifamiliares

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

Se mantiene la proporción entre valores de repercusión para ambas zonas de valor en la ponencia que se redacta (166%) que la proporción que mantenían en la anterior Ponencia aprobada en el año 2018.

Datos de la tercera revisión de Ponencia de Valoración de Etxalar

	Zona de valor	Ponencia 2018	Zona de valor	Ponencia 2023
Valor de repercusión para uso principal	01HU	60 €/m2	01HU	91 €/m2
Valor de repercusión para uso principal	02UU	100 €/m2	02UU	151 €/m2
Relación entre ambos valores	02UU / 01HU	1.66	02UU / 01HU	1.66

Por tanto, el valor de repercusión para el uso principal de la zona de valor 02UU (teniendo en cuenta que el valor obtenido para la zona de valor 01HU de Etxalar ha sido de 91€/m2) es de 151 €/m2.

Características de la parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Porche
Superficie de parcela (m²)		498,45	498,00		
Superficie construida (m²)	Vivienda	155,13	155,00	-	-
	Almacén	48,45	-	48,00	-
	Porche	25,98	-	-	26,00
Coeficiente de tipo constructivo		1,19	1,16	0,42	0,48
Año de construcción		2000	2023	2023	2023
Edificabilidad real (m²/m²)	Vivienda	0,31	0,31	-	-
	Otros usos	0,15	-	-	0,14
Edificabilidad ponencia (m²/m²)	Vivienda	0,53	0,53	-	-
	Otros usos	0,18	-	-	0,18
Coste ejecución material estimado (€/m²)	Vivienda	567,84	603,00	-	-
	Almacén	205,60	-	218,00	-
	Porche	234,97	-	-	250,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,6052	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,99	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,03	1,03	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		142.105,42	173.264,00	22.179,00	13.179,00
Valor suelo sin consolidar (€)		15.738,80	15.747,96		
Valor suelo libre consolidado (€)		5.999,77	5.954,66		
Valor estimado (€/m²)		619,04	911,01		
Valor de repercusión (€/m²)		151,00	151,00	54,00	

El valor estimado para la casa de campo de nueva construcción en la parcela tipo es de 1.177,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 1.023,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

El valor estimado para almacenaje en planta baja es de 367,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

3.3. Zona de valor 03II

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

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

Polígono de Castejón	20,81
Polígono de Iciz	19,5
Polígono de Olazagutía	39,75
Polígono de Rocaforte-Sangüesa	16,5
Polígono "La Alberguería" de Viana	41,25

Valor medio..... 27,56

Este valor se aplica a una parcela tipo con edificabilidad de 0.46 m²/m² que es la edificabilidad media existente. Se establecen los usos de nave industrial en edificio exclusivo (categoría media) de planta baja con entreplanta en un 50% de la superficie. Las edificabilidades según usos se establecen para la parcela industrial tipo:

Edificabilidad nave en planta baja para uso industrial	0.34 m ² /m ²
Edificabilidad entreplanta (oficinas, almacén):	0.12 m ² /m ²
Coefficiente según uso y clase para nave	0.50
Coefficiente según uso y clase para entreplanta *	0.25

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

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

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

Siendo:

VBR_i	valor básico por metro cuadrado en la zona de valor i
VR_{ij0}	valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela tipo para el uso j en la zona de valor i
E_{ij0}	edificabilidad para el uso j de la parcela tipo en la zona de valor i

El valor de repercusión obtenido para el uso principal (nave industrial) en planta baja es de 68,00 €/m², y para otros usos (oficinas, almacén...) en entreplanta es de 34,00 €/m².

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

Características de la parcela tipo		Parcela tipo adoptada	
		Nave	Oficina
Superficie de parcela (m ²)		2983,00	
Superficie construida (m ²)	Nave	1592,00	-
	Oficina	-	411,00
		-	-
Coeficiente de tipo constructivo		0,50	0,25
Año de construcción		2023	2023
Edificabilidad real (m ² /m ²)	Nave	0,53	-
	Otros usos	-	0,13
Edificabilidad ponencia (m ² /m ²)	Nave	0,34	-
	Otros usos	-	0,12
Coste ejecución material estimado (€/m ²)	Nave	260,00	-
	Oficina	-	130,00
		-	-
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,36	1,36
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,12	1,12
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00

Características de la parcela tipo	Parcela tipo adoptada	
	Nave	Oficina
Valor medio declarado (€)	684.178,00	88.316,00
Valor suelo sin consolidar (€)		-
Valor suelo libre consolidado (€)		-
Valor estimado (€/m²)		385,67
Valor de repercusión (€/m²)	68,00	34,00

El valor estimado para la nave industrial en la parcela tipo 03II es de 494 €/m² de superficie útil, esto es, 430 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para la entreplanta es 215 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

3.4. Zona de valor 04DD

3.4.1. Análisis de mercado de diseminado

No pudiendo contar con muestras de mercado, debido al escaso número de construcciones en suelo no urbanizable, se establece el valor de repercusión por comparación con el asignado a la zona de valor con uso de vivienda que presenta una menor cuantía, 91 €/m² de la zona de valor 01HU, fijándose una proporción del 25 % con respecto al citado valor de repercusión.

Características de la parcela tipo		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Almacén
Superficie de parcela (m²)			462,00
Superficie construida (m²)	Vivienda	179,00	-
	Almacén	-	78,00
	Porche		-
Coeficiente de tipo constructivo		1,16	0,42
Año de construcción		2023	2023
Edificabilidad real (m²/m²)	Vivienda	0,38	-
	Otros usos	-	0,24
Edificabilidad ponencia (m²/m²)	Vivienda	0,00	-
	Otros usos	-	0,00
Coste ejecución material estimado (€/m²)	Vivienda	603,00	-
	Almacén	-	218,00
	Porche		-
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	1,02	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 (€)		145.584,00	23.075,00
Valor suelo sin consolidar (€)			-
Valor suelo libre consolidado (€)			1.383,23
Valor estimado (€/m²)			618,04
Valor de repercusión (€/m²)		22,00	7,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 930,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 809,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 291,00 €/m² de superficie construida.

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

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

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

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

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

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 ²)	90,00	40,00	90,00	40,00
	Construida privada (m ²)	105,82	36,81	105,82	36,81
	Construida (m ²)	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 ²)		432,00	177,00	520,00	218,00
Coste proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,00	1,02	1,00
	Planta	1,000	1,000	1,000	1,000
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcionla	1,00	1,00	1,00	1,00

Características de la parcela tipo		Vivienda régimen especial		Vivienda régimen general	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	110.523,24	16.792,58	129.129,15	19.830,94
	Por m² construido (€/m²)	900,39	393,29	1.051,97	464,45
Valor de repercusión (€/m²)		215,00	110,00	233,00	119,00

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

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

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

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

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

Siendo:

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

Características de la parcela tipo		Vivienda precio tasado		Vivienda precio pactado	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Superficie	Útil (m²)	90,00	40,00	120,00	40,00
	Construida privada (m²)	105,82	36,81	120,27	36,81
	Construida (m²)	122,75	42,70	139,51	42,70
Coeficiente valor tipo medio		1,00	0,42	1,00	0,42
Año construcción		2020	2020	2020	2020
Coste ejecución material estimado (€/m²)		520,00	218,00	520,00	218,00
Coste proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,00	1,00	1,00
	Planta	1,000	1,000	1,000	1,000
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00

Características de la parcela tipo		Vivienda precio tasado		Vivienda precio pactado	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
	Depreciación funcionla	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	134.583,08	20.760,90	165.217,51	21.484,20
	Por m² construido (€/m²)	1.096,40	486,23	1.184,27	503,17
Valor de repercusión (€/m²)		269,00	137,00	347,00	151,00

4. ANALISIS DE COSTES

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

4.1.1. Zona de valor 01HU

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

Superficie cocina	15,83 m ²
Superficie 2 baños	4,95 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	177,06 m ²
Fachada a calle	88,53 ml
Tabicón distribuciones	173,67 ml
Tabique distribuciones	30,53 ml
Superficie construida	209,00 m ²
Carpintería exterior	32,05 m ²
Carpintería interior	16,11 m ²
Superficie parcela	423,00 m ²
Altura edificación	B+1+Entr
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Aislado 209,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uní.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,13288	17,86 €	2,37 €	0,393
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	75,77 €	2,65 €	0,440
	2 Kg/cm ² Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación	m ³	0,06442	99,61 €	6,42 €	1,064
	Hormi. limpi. Hormigón armado HA-25/30/Ila en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,03346	156,89 €	5,25 €	0,870
	0,50 ml Total capítulo cimentación por m ² construido				16,69 €	2,768
Saneamiento Sótano o SS.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02008	31,38 €	0,63 €	0,104
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	24,23 €	0,46 €	0,076
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	19,91 €	1,81 €	0,300
	Planta baja Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	18,51 €	0,29 €	0,048
	1 Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00746	169,66 €	1,27 €	0,210
Plantas vivi.	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	194,05 €	2,95 €	0,489
	2 Total capítulo saneamiento por m ² construido				7,40 €	1,228
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02188	141,97 €	3,11 €	0,515
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02188	141,97 €	3,11 €	0,515
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00373	1.341,10 €	5,00 €	0,830
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02052	24,33 €	0,50 €	0,083
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,05597	25,59 €	1,43 €	0,238
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,09328	9,86 €	0,92 €	0,153
	Total capítulo acometidas por m ² construido				14,07 €	2,333
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m ³	0,01730	274,90 €	4,75 €	0,789
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0050	0,83 €	7,43 €	1,233
	Planta baja Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16127	57,75 €	9,31 €	1,545
	1 Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,84097	11,53 €	9,69 €	1,608

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma					Aislado	209,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
Plantas vivi. 1 Entrecubierta 1	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,83 €	0,91 €	0,151	
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,68400	6,82 €	4,67 €	0,774	
	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	26,82 €	26,82 €	4,448	
	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,55 €	0,55 €	0,091	
	Total capítulo estructura por m² construido				64,14 €	10,637	
Cubierta 3 Alturas 100,00 % inclinada 2 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,44527	33,94 €	15,11 €	2,506	
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,03237	36,25 €	1,17 €	0,195	
	Canalón de PVC	ml	0,17723	28,51 €	5,05 €	0,838	
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,11941	23,52 €	2,81 €	0,466	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,15951	142,29 €	22,70 €	3,764	
	Total capítulo cubierta por m² construido				46,85 €	7,769	
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,01914	411,33 €	7,87 €	1,306	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,08421	13,84 €	1,17 €	0,193	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,03732	13,84 €	0,52 €	0,086	
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m³/hr,	ud	0,01914	118,04 €	2,26 €	0,375	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,04689	13,84 €	0,65 €	0,108	
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,01914	20,77 €	0,40 €	0,066	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,02871	20,77 €	0,60 €	0,099	
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,04785	17,86 €	0,85 €	0,142	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				14,31 €	2,373	
Tabiquerías Coef. Facha. 0,5 ml/m² sum Coef. Ventil. 0,181 m²/m² sum	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	1,10540	74,16 €	81,98 €	13,595	
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,40977	2,82 €	6,81 €	1,129	
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,42358	4,90 €	2,07 €	0,344	
	Tabique de fachada calle	m²	0,99203	17,23 €	17,09 €	2,835	
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12132	19,24 €	2,33 €	0,387	
	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10058	21,15 €	2,13 €	0,353	
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,04834	23,60 €	1,14 €	0,189	
	Tabicón distribuciones	m²	0,66471	22,60 €	15,02 €	2,491	
	Tabique en distribuciones	m²	0,23890	17,23 €	4,12 €	0,683	
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				132,69 €	22,005	
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,82301	10,09 €	18,39 €	3,050	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,59798	10,77 €	6,44 €	1,068	
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m²	0,21139	16,64 €	3,52 €	0,583	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m² compra)	m²	0,45404	25,45 €	11,55 €	1,916	
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				39,90 €	6,617	
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m³	m²	1,03608	7,12 €	7,38 €	1,224	
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,60478	4,75 €	2,87 €	0,477	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,08895	15,20 €	1,35 €	0,224	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,06699	14,52 €	0,97 €	0,161	
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				12,58 €	2,086	
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m² compra)	m²	0,13747	32,94 €	4,53 €	0,751	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m²	0,70970	32,87 €	23,33 €	3,869	
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,69461	3,93 €	2,73 €	0,453	
	Gradas de roble sobre peldaño de obra	ml	0,13780	65,33 €	9,00 €	1,493	
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,15311	4,78 €	0,73 €	0,121	
	Total capítulo de solados por m² construido				40,32 €	6,687	
Carpintería exterior 0,181 m²/m² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,13647	174,52 €	23,82 €	3,950	
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,01687	181,65 €	3,06 €	0,508	
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39940	5,06 €	2,02 €	0,335	
	Colocación carpintería exterior	m²	0,15334	26,03 €	3,99 €	0,662	

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma					Aislado	209,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39940	1,98 €	0,79 €	0,131	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,12132	30,28 €	3,67 €	0,609	
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,18206	29,82 €	5,43 €	0,900	
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m²	0,13800	21,54 €	2,97 €	0,493	
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				45,76 €	7,589	
Carpintería interior	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00478	500,97 €	2,40 €	0,398	
0,077	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,02225	196,92 €	4,38 €	0,727	
m²/m² sum	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,02392	189,72 €	4,54 €	0,753	
	Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz	ud	0,01435	210,82 €	3,03 €	0,502	
	Colocación de cercos interiores	m²	0,12067	13,85 €	1,67 €	0,277	
	Barandado escalera de 90 cm, balaustrada y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación	ml	0,04785	237,74 €	11,38 €	1,886	
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				27,39 €	4,542	
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00478	327,37 €	1,57 €	0,260	
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,09952	14,00 €	1,39 €	0,231	
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00478	201,04 €	0,96 €	0,160	
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00478	248,59 €	1,19 €	0,197	
2	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00478	260,19 €	1,24 €	0,206	
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00478	353,75 €	1,69 €	0,281	
1	Bañera 1,20, lavabo, inodoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00478	562,39 €	2,69 €	0,446	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00957	370,71 €	3,55 €	0,588	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00957	449,95 €	4,31 €	0,714	
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00957	709,95 €	6,79 €	1,127	
	Ayudas albañilería	ud	0,00478	426,01 €	2,04 €	0,338	
	Total capítulo de fontanería por m² construido				27,43 €	4,548	
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00478	1.638,14 €	7,84 €	1,300	
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,04928	11,00 €	0,54 €	0,090	
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00478	2.096,23 €	10,03 €	1,663	
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,69468	14,43 €	10,02 €	1,662	
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08811	145,49 €	12,82 €	2,126	
	Ayudas de albañilería	ud	0,00478	165,92 €	0,79 €	0,132	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				42,04 €	6,972	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,00478	2.062,22 €	9,87 €	1,636	
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00478	711,16 €	3,40 €	0,564	
	Total capítulo de energía solar por m² construido				13,27 €	2,201	
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00373	69,43 €	0,26 €	0,043	
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,08881	9,86 €	0,88 €	0,145	
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00478	190,43 €	0,91 €	0,151	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00478	435,03 €	2,08 €	0,345	
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00478	1.383,99 €	6,62 €	1,098	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00478	223,90 €	1,07 €	0,178	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00373	318,69 €	1,19 €	0,197	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00373	2.915,08 €	10,88 €	1,804	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00478	394,95 €	1,89 €	0,313	
	Total capítulo de electricidad por m² construido				25,78 €	4,275	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00478	331,12 €	1,58 €	0,263	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,04785	53,94 €	2,58 €	0,428	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,08134	10,03 €	0,82 €	0,135	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,04785	6,64 €	0,32 €	0,053	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00478	117,82 €	0,56 €	0,093	

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma					Aislado	209,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
3 Tubos	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,07177	5,86 €	0,42 €	0,070	
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00478	546,28 €	2,61 €	0,433	
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,04785	9,90 €	0,47 €	0,079	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,04785	12,27 €	0,59 €	0,097	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,04785	10,96 €	0,52 €	0,087	
4 Tomas ser.	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00239	118,01 €	0,28 €	0,047	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00478	85,81 €	0,41 €	0,068	
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,01914	103,23 €	1,98 €	0,328	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00638	125,43 €	0,80 €	0,133	
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				13,95 €	2,314	
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	1,75919	3,10 €	5,46 €	0,905	
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	0,70970	3,19 €	2,26 €	0,375	
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,13747	3,19 €	0,44 €	0,073	
	Total capítulo de pintura por m² construido				8,16 €	1,353	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	10,27 €	10,27 €	1,704	
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				10,27 €	1,704	
	Total de ejecución material por m². construido de unifamiliar tipo medio			209,00 m²	603,00 €	100,00	

4.1.2. Zona de valor 02UU

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

Superficie cocina	13,26 m2
Superficie 2 baños	4,95 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	130,04 m2
Fachada a calle	65,02 ml
Tabicón distribuciones	128,82 ml
Tabique distribuciones	22,42 ml
Superficie construida	155,00 m2
Carpintería exterior	23,54 m2
Carpintería interior	15,08 m2
Superficie parcela	498,00 m2
Altura edificación	B+1+Entr
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma					Aislado	155,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
Cimentación	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m³	0,14132	16,35 €	2,31 €	0,383	
terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,03500	69,39 €	2,43 €	0,403	
2 Kg/cm2	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,06442	91,23 €	5,88 €	0,975	

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma					Aislado	155,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
Hormi. limpi. 0,50 ml	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m³	0,04190	143,69 €	6,02 €	0,998	
	Total capítulo cimentación por m² construido				16,64 €	2,759	
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,02008	28,74 €	0,58 €	0,096	
Sótano o SS.	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	22,19 €	0,42 €	0,070	
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	18,23 €	1,65 €	0,274	
Planta baja	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	16,95 €	0,27 €	0,044	
1	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00935	155,38 €	1,45 €	0,241	
Plantas vivi.	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	177,72 €	2,70 €	0,448	
2	Total capítulo saneamiento por m² construido				7,07 €	1,173	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02188	124,79 €	2,73 €	0,453	
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02188	124,79 €	2,73 €	0,453	
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00467	1.261,37 €	5,89 €	0,977	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02570	22,28 €	0,57 €	0,095	
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,07009	23,17 €	1,62 €	0,269	
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm²	ml	0,11682	9,03 €	1,05 €	0,175	
	Total capítulo acometidas por m² construido				14,61 €	2,422	
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m³	0,02332	251,77 €	5,87 €	0,974	
	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	9,0050	0,76 €	6,81 €	1,129	
Planta baja	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16127	52,89 €	8,53 €	1,415	
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,84097	10,56 €	8,88 €	1,472	
Plantas vivi.	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,76 €	0,83 €	0,138	
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,68400	6,25 €	4,27 €	0,709	
Entrecubierta	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	24,56 €	24,56 €	4,073	
1	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	0,083	
	Total capítulo estructura por m² construido				60,26 €	9,994	
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,40000	31,09 €	12,43 €	2,062	
3 Alturas	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02908	33,20 €	0,97 €	0,160	
100,00 %	Canalón de PVC	ml	0,16256	26,11 €	4,25 €	0,704	
inclinada	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12192	21,54 €	2,63 €	0,436	
2 Alturas	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,14631	130,46 €	19,09 €	3,165	
	Total capítulo cubierta por m² construido				39,36 €	6,527	
Conductos	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02581	376,71 €	9,72 €	1,612	
ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,11355	12,67 €	1,44 €	0,239	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,05032	12,67 €	0,64 €	0,106	
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m³/hr,	ud	0,02581	108,11 €	2,79 €	0,463	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,06323	12,67 €	0,80 €	0,133	
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02581	19,03 €	0,49 €	0,081	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03226	19,03 €	0,61 €	0,102	
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05806	16,36 €	0,95 €	0,157	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				17,44 €	2,893	
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	1,10559	67,86 €	75,02 €	12,442	
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,41019	2,59 €	6,24 €	1,034	
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,41949	4,48 €	1,88 €	0,312	
Coef. Facha.	Tabique de fachada calle	m²	0,98245	15,78 €	15,50 €	2,571	
0,5	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12015	17,62 €	2,12 €	0,351	
ml/m² sum	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,09961	19,37 €	1,93 €	0,320	
Coef. Ventil.	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,18813	21,61 €	4,07 €	0,674	
0,181	Tabicón distribuciones	m²	0,68435	20,70 €	14,17 €	2,349	
m²/m² sum	Tabique en distribuciones	m²	0,24822	15,78 €	3,92 €	0,650	

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma					Aislado	155,00 m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				124,84 €	20,703
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,88574	9,24 €	17,42 €	2,889
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,58579	9,86 €	5,78 €	0,958
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m²	0,20222	15,24 €	3,08 €	0,511
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m² compra)	m²	0,58911	23,31 €	13,73 €	2,277
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				40,01 €	6,635
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m³	m²	1,02608	6,52 €	6,70 €	1,110
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,54631	4,35 €	2,38 €	0,394
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,08809	13,92 €	1,23 €	0,203
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,09032	13,30 €	1,20 €	0,199
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				11,50 €	1,907
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m² compra)	m²	0,16875	30,17 €	5,09 €	0,844
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m²	0,67023	30,11 €	20,18 €	3,346
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,70339	3,60 €	2,53 €	0,420
	Gradas de roble sobre peldaño de obra	ml	0,18581	59,83 €	11,12 €	1,844
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,20645	4,38 €	0,90 €	0,150
	Total capítulo de solados por m² construido				39,82 €	6,604
Carpintería exterior 0,181 m²/m² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,13515	159,83 €	21,60 €	3,582
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,01670	166,36 €	2,78 €	0,461
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39554	4,64 €	1,83 €	0,304
	Colocación carpintería exterior	m²	0,15186	23,84 €	3,62 €	0,600
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39554	1,82 €	0,72 €	0,119
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado caheado y barnizado	ml	0,12015	27,73 €	3,33 €	0,553
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,18030	27,31 €	4,92 €	0,817
	Vidrio climait 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m²	0,13667	19,73 €	2,70 €	0,447
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				41,51 €	6,883
Carpintería interior 0,097 m²/m² sum	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00645	458,81 €	2,96 €	0,491
	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,03000	180,35 €	5,41 €	0,897
	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,02581	173,75 €	4,48 €	0,744
	Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz	ud	0,01935	193,08 €	3,74 €	0,620
	Colocación de cercos interiores	m²	0,15120	12,69 €	1,92 €	0,318
	Barandado escalera de 90 cm, balaustrada y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación	ml	0,06452	217,74 €	14,05 €	2,330
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				32,56 €	5,399
Fontanería Cocina 1 Baño 2 Aseo 1	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00645	299,83 €	1,93 €	0,321
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,13419	12,83 €	1,72 €	0,285
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00645	184,12 €	1,19 €	0,197
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00645	227,68 €	1,47 €	0,244
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00645	238,30 €	1,54 €	0,255
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00645	323,98 €	2,09 €	0,347
	Bañera 1,20, lavabo, inodoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00645	515,07 €	3,32 €	0,551
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,01290	339,52 €	4,38 €	0,727
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01290	412,09 €	5,32 €	0,882
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,01290	650,21 €	8,39 €	1,391
	Ayudas albañilería	ud	0,00645	390,16 €	2,52 €	0,417
	Total capítulo de fontanería por m² construido				33,87 €	5,617
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00645	1.500,29 €	9,68 €	1,605
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,06645	10,07 €	0,67 €	0,111
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00645	1.919,83 €	12,39 €	2,054
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,68797	13,21 €	9,09 €	1,507

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma					Aislado	155,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08725	133,25 €	11,63 €	1,928	
	Ayudas de albañilería	ud	0,00645	151,96 €	0,98 €	0,163	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				44,43 €	7,368	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,00645	1.888,69 €	12,19 €	2,021	
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00645	651,32 €	4,20 €	0,697	
	Total capítulo de energía solar por m² construido				16,39 €	2,718	
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00467	63,58 €	0,30 €	0,049	
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,11121	9,03 €	1,00 €	0,167	
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00645	174,41 €	1,13 €	0,187	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00645	319,37 €	2,06 €	0,342	
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00645	1.144,77 €	7,39 €	1,225	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00645	205,06 €	1,32 €	0,219	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00467	291,87 €	1,36 €	0,226	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00467	2.669,78 €	12,48 €	2,069	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00645	361,72 €	2,33 €	0,387	
	Total capítulo de electricidad por m² construido				29,37 €	4,870	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00645	302,36 €	1,95 €	0,324	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,06452	49,40 €	3,19 €	0,529	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,10968	9,19 €	1,01 €	0,167	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,06452	6,08 €	0,39 €	0,065	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00645	107,91 €	0,70 €	0,115	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,09677	5,37 €	0,52 €	0,086	
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00645	500,31 €	3,23 €	0,535	
3 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,06452	9,06 €	0,58 €	0,097	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,06452	11,23 €	0,72 €	0,120	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,06452	10,04 €	0,65 €	0,107	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00323	108,08 €	0,35 €	0,058	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00645	78,59 €	0,51 €	0,084	
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,01935	94,54 €	1,83 €	0,303	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00645	114,87 €	0,74 €	0,123	
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				16,37 €	2,714	
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	1,81969	2,84 €	5,17 €	0,857	
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	0,67023	2,92 €	1,96 €	0,324	
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,16875	2,92 €	0,49 €	0,082	
	Total capítulo de pintura por m² construido				7,62 €	1,263	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	9,35 €	9,35 €	1,550	
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				9,35 €	1,550	
	Total de ejecución material por m². construido de unifamiliar tipo medio			155,00 m2	603,00 €	100,00	

4.1.3. Zona de valor 03II

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

Superficie nave	1.592,00 m2
Superficie entreplanta	411,00 m2
Fachada a calle	8,00 m
Medianil	199,00 m

Superficie construida	2.003,00 m ²
Superficie parcela	2.983,00 m ²
Altura edificación	B + Ent
Altura planta	8,00 m

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

Análisis de nave industrial por m ² construido de la misma					1.592 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación	Excavación de zapatas de pilares en terreno blando	m ³	0,04825	18,96 €	0,91 €	0,352
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación 10 cm.	m ³	0,00510	106,87 €	0,55 €	0,210
2 Kg/cm ²	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimenta.	m ³	0,04315	150,70 €	6,50 €	2,501
Hormi. limpl.	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zunchos fachadas y medianiles	m ³	0,01207	188,40 €	2,27 €	0,875
0,10 ml	Hierro B-500 en zapatas y zunchos cimentación	kg	3,18731	1,38 €	4,40 €	1,693
	Total capítulo cimentación por m ² construido				14,64 €	5,631
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,01060	43,99 €	0,47 €	0,179
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,03298	49,65 €	1,64 €	0,630
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,00942	38,95 €	0,37 €	0,141
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00126	316,68 €	0,40 €	0,153
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00577	201,16 €	1,16 €	0,446
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				4,03 €	1,550
Acometidas	Acometida de saneamiento D=250 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00628	296,90 €	1,86 €	0,717
	Acometida de saneamiento D=300 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00628	317,96 €	2,00 €	0,768
	Acometida de agua 80 mm. incluso arqueta	ud	0,00063	2.074,67 €	1,30 €	0,501
	Derechos de acometida de redes abastecimiento	ud	0,00063	3.807,32 €	2,39 €	0,920
	Derechos de acometida de energía eléctrica	ud	0,00063	40,71 €	0,03 €	0,010
	Caja general de protección	ud	0,00063	581,66 €	0,37 €	0,141
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,00628	56,16 €	0,35 €	0,136
	Acometida de telefonía, desde punto de toma hasta armario de enlace	ml	0,00628	88,05 €	0,55 €	0,213
	Total capítulo acometidas por m ² construido				8,85 €	3,405
Estructura	Zócalo de Hormigón visto de 1 m altura y 20 cm espesor	m ³	0,02039	518,13 €	10,57 €	4,064
8 ml luz	Pilar RF-90 prefabricado 40x40 de sección y altura próximo a 8 m altura, sin apoyo de forjado, de hormigón prefabricado HA/30 y acero B-500-S, incluso apoyo de vigas, transporte y montaje en obra totalmente terminado.	ml	0,03574	173,52 €	6,20 €	2,385
8,00 ml altura	Estructura de cubierta prefabricada de hormigón	m ²	1,00000	60,85 €	60,85 €	23,404
	Total capítulo estructura por m ² construido				77,62 €	29,853
Cubierta	Cubierta de fibrocemento	m ²	1,00000	26,34 €	26,34 €	10,131
	Canalón chapa galvanizada 1,5 mm y 1 m de desarrollo, sobre Dalla	ml	0,14583	44,42 €	6,48 €	2,492
	Bajante de pluviales PVC D=200 mmm	ml	0,03957	41,68 €	1,65 €	0,634
	Total capítulo cubierta por m ² construido				34,47 €	13,257
Tabiquerías	Muro bloque cemento dos caras vistas en fachada calle	m ²	1,53021	48,98 €	74,95 €	28,827
	Muro bloque cemento dos caras vistas en medianil	m ²	(1,30486)	48,98 €	-63,91 €	(24,582)
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				11,04 €	4,245
Solados	Solera de hormigón 15 cm enchado 15 cm y acabado cuarzo	m ²	0,96330	36,02 €	34,70 €	13,345
	Total capítulo de solados por m ² construido				34,70 €	13,345
Carpintería	Puerta acceso a nave	m ²	0,03109	191,09 €	5,94 €	2,285
	Carpintería exterior	m ²	0,29422	142,76 €	42,00 €	16,155
	Colocación de cercos	m ²	0,32531	40,27 €	13,10 €	5,038
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				61,04 €	23,479
Fontanería	Punto interior en nave de desagües fecales	ud	0,00063	601,01 €	0,38 €	0,145

	Punto interior en nave de agua fría	ud	0,00063	601,01 €	0,38 €	0,145
	Total capítulo de fontanería por m² construido				0,76 €	0,290
Electricidad	Centralización de contadores	ud	0,00063	397,16 €	0,25 €	0,096
	Derivaciones a bajera	ud	0,00063	319,79 €	0,20 €	0,077
	Total capítulo de electricidad por m² construido				0,45 €	0,173
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	12,40 €	12,40 €	4,771
	Total capítulo de seguridad y salud por m² construido				12,40 €	4,771
1	Total de ejecución material por m². construido de nave				260,00 €	100,00

4.1.4. Zona de valor 04DD

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

Superficie cocina	14,52 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	151,74 m2
Fachada a calle	75,87 ml
Tabique distribuciones	26,16 ml
Superficie construida	179,00 m2
Carpintería exterior	27,46 m2
Carpintería interior	12,56 m2
Superficie parcela	462,00 m2
Altura edificación	B
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma				Aislado 179,00 m²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Cimentación terreno 2 Kg/cm2 Hormi. limpi. 0,50 ml	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m³	0,10128	29,48 €	2,99 €	0,495
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,03500	66,66 €	2,33 €	0,387
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,03719	134,92 €	5,02 €	0,832
	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m³	0,02908	138,04 €	4,01 €	0,666
	Total capítulo cimentación por m² construido				14,35 €	2,380
Saneamiento Sótano o SS. Planta baja 1 Plantas vivi.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,06584	27,61 €	1,82 €	0,301
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,03776	21,32 €	0,81 €	0,134
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,31992	17,52 €	5,60 €	0,929
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,05384	16,29 €	0,88 €	0,145
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,01117	149,27 €	1,67 €	0,277
Acometidas	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,04653	170,73 €	7,94 €	1,317
	Total capítulo saneamiento por m² construido				18,72 €	3,104
	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02747	117,72 €	3,23 €	0,536
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02747	117,72 €	3,23 €	0,536
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00559	1.227,24 €	6,86 €	1,137
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,03073	21,41 €	0,66 €	0,109

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma					Aislado 179,00 m²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,08380	22,15 €	1,86 €	0,308
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm²	ml	0,13966	8,67 €	1,21 €	0,201
	Total capítulo acometidas por m² construido				17,05 €	2,827
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m³	0,02020	241,86 €	4,88 €	0,810
	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	9,3668	0,73 €	6,80 €	1,128
Planta baja	Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16185	50,81 €	8,22 €	1,364
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,84043	10,14 €	8,52 €	1,414
Plantas vivi.	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,73 €	0,80 €	0,133
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,68381	6,02 €	4,11 €	0,682
Entrecubierta	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	22,22 €	22,22 €	3,685
	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,48 €	0,48 €	0,080
	Total capítulo estructura por m² construido				56,05 €	9,296
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m²	1,00000	33,01 €	33,01 €	5,475
1 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	1,00000	29,86 €	29,86 €	4,952
100,00 %	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,07270	31,89 €	2,32 €	0,385
inclinada	Canalón de PVC	ml	0,40493	25,09 €	10,16 €	1,685
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12148	20,70 €	2,51 €	0,417
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,36444	124,38 €	45,33 €	7,517
	Total capítulo cubierta por m² construido				123,20 €	20,431
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,01117	361,90 €	4,04 €	0,671
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,01117	12,18 €	0,14 €	0,023
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m³/hr,	ud	0,01117	103,86 €	1,16 €	0,192
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,02235	12,18 €	0,27 €	0,045
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,01117	18,28 €	0,20 €	0,034
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03352	18,28 €	0,61 €	0,102
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,04469	15,71 €	0,70 €	0,116
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				7,27 €	1,205
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	1,11117	65,22 €	72,47 €	12,019
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,42235	2,49 €	6,02 €	0,998
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,42385	4,31 €	1,83 €	0,303
Coef. Facha.	Tabique de fachada calle	m²	0,99266	15,16 €	15,05 €	2,496
0,5	Cabecal de ventanas y balcones	ml	0,12140	16,93 €	2,05 €	0,341
ml/m² sum	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10065	18,61 €	1,87 €	0,311
Coef. Ventil.	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,11378	20,76 €	2,36 €	0,392
0,181	Tabicón distribuciones	m²	0,59169	19,88 €	11,77 €	1,951
m²/m² sum	Tabique en distribuciones	m²	0,20629	15,16 €	3,13 €	0,519
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				116,55 €	19,328
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,90778	8,87 €	16,93 €	2,808
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,65223	9,48 €	6,18 €	1,025
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m²	0,19547	14,64 €	2,86 €	0,475
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m² compra)	m²	0,30774	22,39 €	6,89 €	1,143
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				32,86 €	5,450
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m³	m²	1,03674	6,27 €	6,50 €	1,078
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	1,36444	4,18 €	5,70 €	0,946
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,08901	13,37 €	1,19 €	0,197
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				13,39 €	2,221
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m² compra)	m²	0,09787	28,98 €	2,84 €	0,470
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m²	0,74984	28,92 €	21,69 €	3,596
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,70207	3,46 €	2,43 €	0,403

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma					Aislado	179,00 m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Total capítulo de solados por m² construido				26,95 €	4,469
Carpintería exterior 0,181 m²/m² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,13656	153,54 €	20,97 €	3,477
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,01688	159,82 €	2,70 €	0,447
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39965	4,45 €	1,78 €	0,295
	Colocación carpintería exterior	m²	0,15343	22,90 €	3,51 €	0,583
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39965	1,75 €	0,70 €	0,116
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,12140	26,64 €	3,23 €	0,536
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,18218	26,24 €	4,78 €	0,793
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m²	0,13809	18,95 €	2,62 €	0,434
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				40,29 €	6,681
Carpintería interior 0,070 m²/m² sum	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00559	440,77 €	2,46 €	0,408
	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,02039	173,25 €	3,53 €	0,586
	Colocación de cercos interiores	m²	0,11098	12,19 €	1,35 €	0,224
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				13,05 €	2,164
Fontanería Cocina 1 Baño	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00559	288,03 €	1,61 €	0,267
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,08380	12,32 €	1,03 €	0,171
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00559	176,88 €	0,99 €	0,164
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00559	218,72 €	1,22 €	0,203
	Ayudas albañilería	ud	0,00559	266,45 €	1,49 €	0,247
	Total capítulo de fontanería por m² construido				12,12 €	2,010
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00559	1.441,29 €	8,05 €	1,335
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,02514	9,68 €	0,24 €	0,040
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00559	1.687,25 €	9,43 €	1,563
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,69512	12,69 €	8,82 €	1,463
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08816	128,00 €	11,29 €	1,871
	Ayudas de albañilería	ud	0,00559	145,98 €	0,82 €	0,135
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				38,64 €	6,409
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,00559	1.814,41 €	10,14 €	1,681
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00559	625,70 €	3,50 €	0,580
	Total capítulo de energía solar por m² construido				13,63 €	2,261
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00559	61,08 €	0,34 €	0,057
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,10056	8,67 €	0,87 €	0,145
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00559	167,55 €	0,94 €	0,155
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00559	340,56 €	1,90 €	0,316
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00559	1.079,72 €	6,03 €	1,000
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00559	197,00 €	1,10 €	0,183
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00559	248,30 €	1,39 €	0,230
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00559	2.564,78 €	14,33 €	2,376
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00559	347,49 €	1,94 €	0,322
	Total capítulo de electricidad por m² construido				28,84 €	4,783
Telecomunica. 3 Tubos	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00559	290,10 €	1,62 €	0,269
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,05587	47,46 €	2,65 €	0,440
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,09497	8,83 €	0,84 €	0,139
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,05587	5,85 €	0,33 €	0,054
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00559	103,66 €	0,58 €	0,096
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,08380	5,16 €	0,43 €	0,072
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00559	480,63 €	2,69 €	0,445
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,05587	8,71 €	0,49 €	0,081
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,05587	10,79 €	0,60 €	0,100

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma					Aislado	179,00 m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
4 Tomas ser.	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,05587	9,64 €	0,54 €	0,089
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00279	103,82 €	0,29 €	0,048
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00559	75,50 €	0,42 €	0,070
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02235	90,82 €	2,03 €	0,337
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00745	110,35 €	0,82 €	0,136
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				14,32 €	2,376
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	1,84100	2,73 €	5,03 €	0,833
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	0,74984	2,80 €	2,10 €	0,349
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,09787	2,80 €	0,27 €	0,045
	Total capítulo de pintura por m² construido				7,40 €	1,227
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	8,31 €	8,31 €	1,378
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				8,31 €	1,378
Total de ejecución material por m². construido de unifamiliar tipo medio				179,00 m²	603,00 €	100,00

4.1.5. Zona de valor 00RE

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares					122,75 m²	constru.
Capítulo	Descripcción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m³	0,02905	35,42 €	1,03 €	0,238
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,00354	58,26 €	0,21 €	0,048
4 Kg/cm2	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,02550	102,84 €	2,62 €	0,607
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,75 €	0,62 €	0,143
	Total capítulo cimentación por m² construido.				4,48 €	1,036
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,01515	23,98 €	0,36 €	0,084
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamineto 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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	136,85 €	0,42 €	0,098
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	109,66 €	0,78 €	0,181
	Total capítulo saneamiento por m² construido				3,33 €	0,770
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	115,00 €	0,56 €	0,129
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	121,97 €	0,59 €	0,137
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.352,11 €	0,48 €	0,112
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,343
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	22,19 €	0,97 €	0,224
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	21,98 €	0,18 €	0,041
	Caja general de protección	ud	0,00050	317,09 €	0,16 €	0,037
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	30,62 €	0,50 €	0,115
	Total capítulo acometidas por m² construido				4,91 €	1,137
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	9,0413	0,75 €	6,81 €	1,576
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16488	52,22 €	8,61 €	1,993
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,83652	10,52 €	8,80 €	2,036
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,75 €	0,83 €	0,192
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,68810	6,22 €	4,28 €	0,991
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	18,05 €	18,05 €	4,178
2	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	0,116
	Total capítulo estructura por m² construido				47,88 €	11,08
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,25000	52,65 €	13,16 €	3,047
4	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	33,07 €	0,60 €	0,139
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	54,75 €	1,37 €	0,317
	Canalón de PVC	ml	0,06476	24,22 €	1,57 €	0,363
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,07771	19,23 €	1,49 €	0,346
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,05828	105,00 €	6,12 €	1,417
	Total capítulo cubierta por m² construido				24,31 €	5,628
Conductos	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	358,38 €	2,84 €	0,657
ventilación	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	177,34 €	1,40 €	0,325
Superf. Ocupad	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	11,91 €	0,44 €	0,103
0,0051	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	10,46 €	0,50 €	0,115
m²/m²	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	17,16 €	0,41 €	0,094
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	11,91 €	0,44 €	0,103
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	39,60 €	1,25 €	0,290
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	15,22 €	0,84 €	0,195
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				8,13 €	1,881
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	0,66344	59,69 €	39,60 €	9,167
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,40 €	3,47 €	0,803
0,356122426	Tabique de fachada calle	m²	0,56660	13,62 €	7,72 €	1,786
ml/m² sum	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m²	0,03947	38,11 €	1,50 €	0,348
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,11 €	1,04 €	0,242
Coef. Ventil.	Tabique de fachada patio	m²	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
m²/m² 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	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,13889	19,41 €	2,70 €	0,624

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
ocupada 0,1148 m ² /m ²	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m ²	0,20144	11,14 €	2,24 €	0,519
	Tabicón distribuciones	m ²	0,47360	17,07 €	8,08 €	1,871
	Tabique en distribuciones	m ²	0,30081	13,62 €	4,10 €	0,948
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				76,70 €	17,75
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,55522	7,76 €	12,08 €	2,795
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,56001	8,35 €	4,67 €	1,082
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m ²	0,15227	14,01 €	2,13 €	0,494
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m ² compra)	m ²	0,53559	21,61 €	11,57 €	2,679
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				30,46 €	7,051
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m ²	0,63543	5,70 €	3,62 €	0,838
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,30828	4,33 €	1,34 €	0,309
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m ³	m ²	0,35614	3,88 €	1,38 €	0,320
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m ²	0,35614	2,95 €	1,05 €	0,243
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,12700	13,86 €	1,76 €	0,408
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	11,46 €	1,50 €	0,346
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				10,64 €	2,464
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silicea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m ²	0,71228	10,13 €	7,22 €	1,670
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m ² compra)	m ²	0,14513	17,52 €	2,54 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m ²	0,56715	16,28 €	9,23 €	2,137
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,27 €	2,02 €	0,467
	Total capítulo de solados por m ² construido				21,01 €	4,863
Carpintería exterior 0,1092 m ² /m ² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,06922	158,44 €	10,97 €	2,539
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,00856	164,94 €	1,41 €	0,327
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	4,62 €	1,17 €	0,271
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,07778	21,95 €	1,71 €	0,395
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,61 €	0,41 €	0,094
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,06604	26,62 €	1,76 €	0,407
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m ²	0,09489	26,61 €	2,52 €	0,584
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m ²	0,07000	23,45 €	1,64 €	0,380
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				21,59 €	4,997
Carpintería interior 0,195 m ² /m ² sum	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	361,41 €	2,86 €	0,662
	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	156,82 €	4,53 €	1,049
	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	146,46 €	3,48 €	0,805
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	173,26 €	2,74 €	0,635
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altito 2,80 m ² incluso barniz	ud		236,05 €		
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,13905	12,64 €	1,76 €	0,407
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				15,37 €	3,557
Fontanería Cocina 1 Baño 1 Aseo 1	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.098,75 €	1,09 €	0,252
	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	104,22 €	0,82 €	0,191
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	10,07 €	1,55 €	0,359
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	188,74 €	1,49 €	0,346
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	203,95 €	1,61 €	0,374
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	238,12 €	1,88 €	0,436
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	250,63 €	1,98 €	0,459

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	485,39 €	3,84 €	0,889
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	261,77 €	2,07 €	0,480
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	320,44 €	2,54 €	0,587
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	620,35 €	4,91 €	1,136
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	288,69 €	2,28 €	0,529
	Total capítulo de fontanería por m² construido				26,08 €	6,037
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	1.768,20 €	0,87 €	0,202
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	11.998,49 €	5,93 €	1,374
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	12.406,43 €	6,14 €	1,421
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.414,29 €	0,70 €	0,162
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.569,30 €	0,78 €	0,180
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.137,63 €	1,55 €	0,359
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	7.425,31 €	3,67 €	0,850
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	14.768,21 €	7,30 €	1,691
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	56,65 €	2,63 €	0,610
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	46,89 €	2,18 €	0,505
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	649,06 €	5,14 €	1,189
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	9,08 €	4,82 €	1,115
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07408	110,14 €	8,16 €	1,889
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	213,23 €	1,63 €	0,378
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	137,02 €	1,08 €	0,251
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				52,60 €	12,176
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00791	892,53 €	7,06 €	1,635
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	470,20 €	3,72 €	0,861
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	103,04 €	0,82 €	0,189
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	73,15 €	0,58 €	0,134
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	128,27 €	1,02 €	0,235
	Total capítulo de energía solar por m² construido				13,19 €	3,054
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	60,54 €	0,48 €	0,111
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	8,62 €	1,33 €	0,307
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	138,90 €	1,10 €	0,254
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	229,72 €	1,82 €	0,421
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	986,65 €	7,81 €	1,808
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	95,00 €	0,75 €	0,174
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	55,72 €	0,44 €	0,102
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	2.555,87 €	0,87 €	0,202
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	343,91 €	2,72 €	0,630
	Total capítulo de electricidad por m² construido				17,32 €	4,009
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	326,77 €	0,13 €	0,030
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	48,00 €	0,19 €	0,044

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
6 Tubos	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	9,49 €	0,06 €	0,015
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	6,56 €	0,03 €	0,006
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm.	ud	0,00040	107,48 €	0,04 €	0,010
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	92,47 €	0,04 €	0,008
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	5,35 €	0,03 €	0,007
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	619,24 €	0,25 €	0,057
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00040	1.553,41 €	0,61 €	0,142
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02533	9,03 €	0,23 €	0,053
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,02612	11,19 €	0,29 €	0,068
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,02612	10,00 €	0,26 €	0,060
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	175,91 €	0,42 €	0,097
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	107,65 €	0,26 €	0,059
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00791	78,28 €	0,62 €	0,143
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02374	94,17 €	2,24 €	0,518
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00791	114,41 €	0,91 €	0,210
Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido					6,60 €	1,527
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m²	1,52420	2,63 €	4,01 €	0,928
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m²	0,56715	3,11 €	1,76 €	0,408
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,14513	3,11 €	0,45 €	0,104
	Total capítulo de pintura por m² construido				6,22 €	1,440
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	179,18 €	1,42 €	0,328
	Total capítulo de varios por m² construido				1,42 €	0,328
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	5,57 €	5,57 €	1,288
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				5,57 €	1,288
Elementos ocupada 0,0960 m²/m²	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m²	0,04969	253,65 €	12,60 €	2,917
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m²	0,02714	505,17 €	13,71 €	3,174
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m²	0,00733	325,15 €	2,38 €	0,552
	Recintos telecomunicaciones	m²	0,00314	238,86 €	0,75 €	0,174
	Sala de calderas calefacción	m²	0,00868	548,84 €	4,76 €	1,103
Total capítulo de elementos comunes por m² construido					34,21 €	7,919
Total de ejecución material por m². construido de vivienda tipo medio				125,75 m²	432,00 €	100,0

4.1.6. Zona de valor 00RG

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

Superficie cocina	10,88 m²	Superficie construida privada	105,82 m²
Superficie 1 baño	4,32 m²	P.P. común rellano escalera	6,63 m²
Superficie aseo	3,14 m²	P.P. común portal de acceso	4,03 m²
Superficie útil	90,00 m²	P.P. sala cuarto calderas	2,19 m²
Fachada a calle	32,05 m	P.P. cuarto de contadores	1,03 m²

Fachada a patios	0,04 m	Superficie construida	122,75 m²
Medianil 1/2 asta	10,52 m	Carpintería exterior	9,83 m²
Tabicón distribuciones	26,55 m	Carpintería interior	17,57 m²
Tabique distribuciones	16,97 m	Altura edificación	S+B+2
Conductos ventilación	0,47 m²	Altura de planta	2,6+0,30

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m³	0,02905	42,65 €	1,24 €	0,238
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,00354	70,15 €	0,25 €	0,048
4 Kg/cm2	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,02550	123,83 €	3,16 €	0,607
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,91 €	0,74 €	0,143
	Total capítulo cimentación por m² construido.				5,39 €	1,036
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,01515	28,88 €	0,44 €	0,084
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	42,54 €	0,06 €	0,011
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	32,59 €	0,12 €	0,022
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 m² construido				4,01 €	0,770
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	150,22 €	0,73 €	0,140
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	158,61 €	0,77 €	0,148
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.628,11 €	0,58 €	0,112
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,285
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	26,72 €	1,16 €	0,224
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	27,09 €	0,22 €	0,042
	Caja general de protección	ud	0,00050	381,82 €	0,19 €	0,037
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	36,86 €	0,60 €	0,115
	Total capítulo acometidas por m² construido				5,73 €	1,102
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	9,0413	0,91 €	8,20 €	1,577
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16488	62,88 €	10,37 €	1,994
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,83652	12,66 €	10,59 €	2,037
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,91 €	1,00 €	0,192
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,68810	7,49 €	5,16 €	0,991
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	21,74 €	21,74 €	4,180
2	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,60 €	0,60 €	0,116
	Total capítulo estructura por m² construido				57,65 €	11,09
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,25000	63,40 €	15,85 €	3,048
4	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	39,82 €	0,72 €	0,139
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	65,93 €	1,65 €	0,317
	Canalón de PVC	ml	0,06476	29,16 €	1,89 €	0,363
	Bajante de pluviales PVC D=83 mm	ml	0,07771	23,15 €	1,80 €	0,346
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,05828	126,44 €	7,37 €	1,417
	Total capítulo cubierta por m² construido				29,28 €	5,630
Conductos	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	431,54 €	3,42 €	0,657
ventilación	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	213,54 €	1,69 €	0,325

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m² construido.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
Superf. Ocupad	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
m²/m²	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	20,66 €	0,49 €	0,094
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	47,69 €	1,51 €	0,290
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	18,32 €	1,01 €	0,195
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				9,79 €	1,882
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	0,66344	71,87 €	47,68 €	9,170
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,89 €	4,18 €	0,803
0,356122426	Tabique de fachada calle	m²	0,56660	16,40 €	9,29 €	1,787
ml/m² sum	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m²	0,03947	45,88 €	1,81 €	0,348
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,95 €	1,26 €	0,242
Coef. Ventil.	Tabique de fachada patio	m²	0,00090	16,40 €	0,01 €	0,003
0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	39,69 €	5,03 €	0,968
m²/m² sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	19,40 €	1,28 €	0,246
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	23,24 €	1,19 €	0,229
Superficie ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,13889	23,38 €	3,25 €	0,624
0,1148	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m²	0,20144	13,41 €	2,70 €	0,520
m²/m²	Tabicón distribuciones	m²	0,47360	20,55 €	9,73 €	1,872
	Tabique en distribuciones	m²	0,30081	16,40 €	4,93 €	0,949
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				92,35 €	17,76
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,55522	9,35 €	14,54 €	2,796
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,56001	10,05 €	5,63 €	1,082
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m²	0,15227	16,87 €	2,57 €	0,494
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m² compra)	m²	0,53559	26,02 €	13,94 €	2,680
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				36,68 €	7,053
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m²	0,63543	6,86 €	4,36 €	0,838
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,30828	5,22 €	1,61 €	0,309
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	m²	0,35614	4,67 €	1,66 €	0,320
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,35614	3,55 €	1,26 €	0,243
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,12700	16,69 €	2,12 €	0,408
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	13,80 €	1,80 €	0,346
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				12,82 €	2,465
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silícea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m²	0,71228	12,20 €	8,69 €	1,671
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m² compra)	m²	0,14513	21,10 €	3,06 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m²	0,56715	19,60 €	11,12 €	2,138
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,94 €	2,43 €	0,467
	Total capítulo de solados por m² construido				25,30 €	4,865
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,06922	190,78 €	13,21 €	2,540
exterior	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,00856	198,61 €	1,70 €	0,327
0,1092	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	5,56 €	1,41 €	0,271
m²/m² sum	Colocación carpintería exterior	m²	0,07778	26,43 €	2,06 €	0,395
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,94 €	0,49 €	0,094
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,06604	32,06 €	2,12 €	0,407

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m² construido.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,09489	32,04 €	3,04 €	0,585
	Vidrio climait 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m²	0,07000	28,24 €	1,98 €	0,380
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				25,99 €	4,999
Carpintería interior 0,195 m²/m² sum	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	435,18 €	3,44 €	0,662
	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	188,83 €	5,45 €	1,049
	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	176,35 €	4,19 €	0,805
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	208,63 €	3,30 €	0,635
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m² incluso barniz	ud		284,24 €		
	Colocación de cercos interiores	m²	0,13905	15,22 €	2,12 €	0,407
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				18,50 €	3,558
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.323,04 €	1,31 €	0,252
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	125,49 €	0,99 €	0,191
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	12,12 €	1,87 €	0,359
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	227,26 €	1,80 €	0,346
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	245,58 €	1,94 €	0,374
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	286,72 €	2,27 €	0,436
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	301,79 €	2,39 €	0,459
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	584,48 €	4,63 €	0,890
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	315,21 €	2,49 €	0,480
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	385,85 €	3,05 €	0,587
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	746,98 €	5,91 €	1,137
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	347,62 €	2,75 €	0,529
	Total capítulo de fontanería por m² construido				31,40 €	6,039
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	2.129,14 €	1,05 €	0,203
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.447,70 €	7,15 €	1,374
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.938,92 €	7,39 €	1,421
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.702,99 €	0,84 €	0,162
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.889,64 €	0,93 €	0,180
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.778,10 €	1,87 €	0,359
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	8.941,01 €	4,42 €	0,850
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	17.782,79 €	8,80 €	1,692
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	68,22 €	3,17 €	0,610
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	56,47 €	2,63 €	0,505
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	781,55 €	6,19 €	1,189
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	10,93 €	5,80 €	1,116
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07408	132,62 €	9,82 €	1,889
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	256,75 €	1,97 €	0,379
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	164,99 €	1,31 €	0,251
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				63,34 €	12,180
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00791	1.074,72 €	8,51 €	1,636
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	566,18 €	4,48 €	0,862
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	124,07 €	0,98 €	0,189

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m² construido.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	88,08 €	0,70 €	0,134
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	154,45 €	1,22 €	0,235
	Total capítulo de energía solar por m² construido				15,89 €	3,055
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	72,90 €	0,58 €	0,111
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	10,37 €	1,60 €	0,307
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	167,26 €	1,32 €	0,255
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	276,61 €	2,19 €	0,421
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	1.188,05 €	9,40 €	1,808
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	114,39 €	0,91 €	0,174
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	67,09 €	0,53 €	0,102
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	3.077,60 €	1,05 €	0,202
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	414,11 €	3,28 €	0,630
	Total capítulo de electricidad por m² construido				20,85 €	4,010
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	395,56 €	0,16 €	0,030
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	57,80 €	0,23 €	0,044
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	11,42 €	0,08 €	0,015
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	7,90 €	0,03 €	0,006
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00040	129,42 €	0,05 €	0,010
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	111,35 €	0,04 €	0,008
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	6,44 €	0,04 €	0,007
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	745,65 €	0,30 €	0,057
	Recinto Tele. Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00040	1.870,50 €	0,74 €	0,142
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02533	10,87 €	0,28 €	0,053
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,02612	13,47 €	0,35 €	0,068
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,02612	12,04 €	0,31 €	0,060
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	211,82 €	0,50 €	0,097
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	129,62 €	0,31 €	0,059
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00791	94,26 €	0,75 €	0,143
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02374	113,39 €	2,69 €	0,518
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00791	137,77 €	1,09 €	0,210
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				7,94 €	1,527
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m²	1,52420	3,17 €	4,83 €	0,928
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m²	0,56715	3,74 €	2,12 €	0,408
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,14513	3,74 €	0,54 €	0,104
	Total capítulo de pintura por m² construido				7,49 €	1,441
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	215,75 €	1,71 €	0,328
	Total capítulo de varios por m² construido				1,71 €	0,328
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	6,70 €	6,70 €	1,289
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				6,70 €	1,289
Elementos ocupada	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m²	0,04969	305,42 €	15,18 €	2,918
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m²	0,02714	608,29 €	16,51 €	3,175
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m²	0,00733	391,52 €	2,87 €	0,552

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m² construido.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
0,0960	Recintos telecomunicaciones	m²	0,00314	287,62 €	0,90 €	0,174
m²/m²	Sala de calderas calefacción	m²	0,00868	660,87 €	5,74 €	1,103
	Total capítulo de elementos comunes por m² construido				41,20 €	7,922
	Total de ejecución material por m². construido de vivienda tipo medio			122,75 m²	520,00 €	100,0

4.1.7. Zona de valor 00PT

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m² construido.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m³	0,02905	42,65 €	1,24 €	0,238
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,00354	70,15 €	0,25 €	0,048
4 Kg/cm2	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,02550	123,83 €	3,16 €	0,607
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,91 €	0,74 €	0,143
	Total capítulo cimentación por m² construido.				5,39 €	1,036
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,01515	28,88 €	0,44 €	0,084
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	42,54 €	0,06 €	0,011
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	32,59 €	0,12 €	0,022
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 m² construido				4,01 €	0,770
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	150,22 €	0,73 €	0,140
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	158,61 €	0,77 €	0,148
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.628,11 €	0,58 €	0,112
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,285
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	26,72 €	1,16 €	0,224
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	27,09 €	0,22 €	0,042

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m² construido.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
	Caja general de protección	ud	0,00050	381,82 €	0,19 €	0,037
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	36,86 €	0,60 €	0,115
	Total capítulo acometidas por m² construido				5,73 €	1,102
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	9,0413	0,91 €	8,20 €	1,577
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16488	62,88 €	10,37 €	1,994
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,83652	12,66 €	10,59 €	2,037
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,91 €	1,00 €	0,192
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,68810	7,49 €	5,16 €	0,991
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	21,74 €	21,74 €	4,180
2	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,60 €	0,60 €	0,116
	Total capítulo estructura por m² construido				57,65 €	11,09
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,25000	63,40 €	15,85 €	3,048
4	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	39,82 €	0,72 €	0,139
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	65,93 €	1,65 €	0,317
	Canalón de PVC	ml	0,06476	29,16 €	1,89 €	0,363
	Bajante de pluviales PVC D=83 mm	ml	0,07771	23,15 €	1,80 €	0,346
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,05828	126,44 €	7,37 €	1,417
	Total capítulo cubierta por m² construido				29,28 €	5,630
Conductos	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	431,54 €	3,42 €	0,657
ventilación	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	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
m²/m²	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	20,66 €	0,49 €	0,094
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	47,69 €	1,51 €	0,290
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	18,32 €	1,01 €	0,195
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				9,79 €	1,882
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	0,66344	71,87 €	47,68 €	9,170
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,89 €	4,18 €	0,803
0,356122426	Tabique de fachada calle	m²	0,56660	16,40 €	9,29 €	1,787
ml/m² sum	Fachada patio 1/2 asta lhd, enfoscado pintado	m²	0,03947	45,88 €	1,81 €	0,348
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,95 €	1,26 €	0,242
Coef. Ventil.	Tabique de fachada patio	m²	0,00090	16,40 €	0,01 €	0,003
0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	39,69 €	5,03 €	0,968
m²/m² sum	Cabecal de ventanas y balcones	ml	0,06604	19,40 €	1,28 €	0,246
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	23,24 €	1,19 €	0,229
Superficie	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,13889	23,38 €	3,25 €	0,624
ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m²	0,20144	13,41 €	2,70 €	0,520
0,1148	Tabicón distribuciones	m²	0,47360	20,55 €	9,73 €	1,872
m²/m²	Tabique en distribuciones	m²	0,30081	16,40 €	4,93 €	0,949
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				92,35 €	17,76
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,55522	9,35 €	14,54 €	2,796
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,56001	10,05 €	5,63 €	1,082
	Falso techo de escayola en vestibulo, paso, baño y aseo	m²	0,15227	16,87 €	2,57 €	0,494
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m² compra)	m²	0,53559	26,02 €	13,94 €	2,680
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				36,68 €	7,053
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m²	0,63543	6,86 €	4,36 €	0,838

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m² construido.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,30828	5,22 €	1,61 €	0,309
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	m²	0,35614	4,67 €	1,66 €	0,320
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,35614	3,55 €	1,26 €	0,243
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,12700	16,69 €	2,12 €	0,408
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	13,80 €	1,80 €	0,346
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				12,82 €	2,465
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silicea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m²	0,71228	12,20 €	8,69 €	1,671
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m² compra)	m²	0,14513	21,10 €	3,06 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m²	0,56715	19,60 €	11,12 €	2,138
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,94 €	2,43 €	0,467
	Total capítulo de solados por m² construido				25,30 €	4,865
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,06922	190,78 €	13,21 €	2,540
exterior	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,00856	198,61 €	1,70 €	0,327
0,1092	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	5,56 €	1,41 €	0,271
m²/m² sum	Colocación carpintería exterior	m²	0,07778	26,43 €	2,06 €	0,395
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,94 €	0,49 €	0,094
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,06604	32,06 €	2,12 €	0,407
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,09489	32,04 €	3,04 €	0,585
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m²	0,07000	28,24 €	1,98 €	0,380
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				25,99 €	4,999
Carpintería	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	435,18 €	3,44 €	0,662
interior	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	188,83 €	5,45 €	1,049
0,195	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	176,35 €	4,19 €	0,805
m²/m² sum	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	208,63 €	3,30 €	0,635
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altito 2,80 m² incluso barniz	ud		284,24 €		
	Colocación de cercos interiores	m²	0,13905	15,22 €	2,12 €	0,407
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				18,50 €	3,558
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.323,04 €	1,31 €	0,252
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	125,49 €	0,99 €	0,191
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	12,12 €	1,87 €	0,359
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	227,26 €	1,80 €	0,346
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	245,58 €	1,94 €	0,374
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	286,72 €	2,27 €	0,436
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	301,79 €	2,39 €	0,459
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	584,48 €	4,63 €	0,890
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	315,21 €	2,49 €	0,480
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	385,85 €	3,05 €	0,587
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	746,98 €	5,91 €	1,137
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	347,62 €	2,75 €	0,529
	Total capítulo de fontanería por m² construido				31,40 €	6,039
Calefacción	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	2.129,14 €	1,05 €	0,203
y agua	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.447,70 €	7,15 €	1,374
caliente	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.938,92 €	7,39 €	1,421

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m² construido
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
colectiva	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.702,99 €	0,84 €	0,162
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.889,64 €	0,93 €	0,180
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.778,10 €	1,87 €	0,359
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	8.941,01 €	4,42 €	0,850
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	17.782,79 €	8,80 €	1,692
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	68,22 €	3,17 €	0,610
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	56,47 €	2,63 €	0,505
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	781,55 €	6,19 €	1,189
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	10,93 €	5,80 €	1,116
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07408	132,62 €	9,82 €	1,889
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	256,75 €	1,97 €	0,379
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	164,99 €	1,31 €	0,251
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				63,34 €	12,180
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00791	1.074,72 €	8,51 €	1,636
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	566,18 €	4,48 €	0,862
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	124,07 €	0,98 €	0,189
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	88,08 €	0,70 €	0,134
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	154,45 €	1,22 €	0,235
	Total capítulo de energía solar por m² construido				15,89 €	3,055
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	72,90 €	0,58 €	0,111
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	10,37 €	1,60 €	0,307
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	167,26 €	1,32 €	0,255
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	276,61 €	2,19 €	0,421
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	1.188,05 €	9,40 €	1,808
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	114,39 €	0,91 €	0,174
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	67,09 €	0,53 €	0,102
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	3.077,60 €	1,05 €	0,202
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	414,11 €	3,28 €	0,630
	Total capítulo de electricidad por m² construido				20,85 €	4,010
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	395,56 €	0,16 €	0,030
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	57,80 €	0,23 €	0,044
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	11,42 €	0,08 €	0,015
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	7,90 €	0,03 €	0,006
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00040	129,42 €	0,05 €	0,010
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	111,35 €	0,04 €	0,008
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	6,44 €	0,04 €	0,007
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	745,65 €	0,30 €	0,057
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00040	1.870,50 €	0,74 €	0,142
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02533	10,87 €	0,28 €	0,053
6 Tubos						

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares					122,75 m²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
3 Tomas ser.	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,02612	13,47 €	0,35 €	0,068
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,02612	12,04 €	0,31 €	0,060
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	211,82 €	0,50 €	0,097
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	129,62 €	0,31 €	0,059
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00791	94,26 €	0,75 €	0,143
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02374	113,39 €	2,69 €	0,518
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00791	137,77 €	1,09 €	0,210
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				7,94 €	1,527
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m²	1,52420	3,17 €	4,83 €	0,928
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m²	0,56715	3,74 €	2,12 €	0,408
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,14513	3,74 €	0,54 €	0,104
	Total capítulo de pintura por m² construido				7,49 €	1,441
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	215,75 €	1,71 €	0,328
	Total capítulo de varios por m² construido				1,71 €	0,328
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	6,70 €	6,70 €	1,289
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				6,70 €	1,289
Elementos ocupada 0,0960 m²/m²	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m²	0,04969	305,42 €	15,18 €	2,918
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m²	0,02714	608,29 €	16,51 €	3,175
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m²	0,00733	391,52 €	2,87 €	0,552
	Recintos telecomunicaciones	m²	0,00314	287,62 €	0,90 €	0,174
	Sala de calderas calefacción	m²	0,00868	660,87 €	5,74 €	1,103
	Total capítulo de elementos comunes por m² construido				41,20 €	7,922
Total de ejecución material por m². construido de vivienda tipo medio				122,75 m²	520,00 €	100,0

4.1.8. Zona de valor 00PP

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m³	0,02905	35,67 €	1,04 €	0,199
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,00354	58,67 €	0,21 €	0,040
4 Kg/cm2	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,02550	103,56 €	2,64 €	0,508
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,76 €	0,62 €	0,120
	Total capítulo cimentación por m² construido.				4,51 €	0,867
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,01515	24,15 €	0,37 €	0,070
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	35,58 €	0,05 €	0,009
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	27,26 €	0,10 €	0,019
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	21,38 €	0,36 €	0,069
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	17,41 €	1,08 €	0,208
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	16,12 €	0,18 €	0,034
2	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	173,84 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	137,80 €	0,43 €	0,082
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	110,42 €	0,79 €	0,152
	Total capítulo saneamiento por m² construido				3,35 €	0,644
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	116,14 €	0,56 €	0,108
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	123,15 €	0,60 €	0,115
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00037	1.361,54 €	0,50 €	0,097
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00037	4.150,45 €	1,53 €	0,295
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04573	22,35 €	1,02 €	0,197
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00841	22,15 €	0,19 €	0,036
	Caja general de protección	ud	0,00052	319,30 €	0,17 €	0,032
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01681	30,83 €	0,52 €	0,100
	Total capítulo acometidas por m² construido				5,09 €	0,979
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	9,0413	0,76 €	6,86 €	1,318
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16488	52,58 €	8,67 €	1,667
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,83652	10,59 €	8,86 €	1,704
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,76 €	0,84 €	0,161
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,68810	6,27 €	4,31 €	0,829
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	18,19 €	18,19 €	3,498
2	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	0,097
	Total capítulo estructura por m² construido				48,22 €	9,27
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,25000	53,02 €	13,25 €	2,549
4	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	33,30 €	0,61 €	0,116
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	55,14 €	1,38 €	0,265
	Canalón de PVC	ml	0,08839	24,39 €	2,16 €	0,415
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,10607	19,36 €	2,05 €	0,395
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,07955	105,75 €	8,41 €	1,618
	Total capítulo cubierta por m² construido				27,86 €	5,357
Conductos	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00831	360,88 €	3,00 €	0,577
ventilación	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00831	178,57 €	1,48 €	0,286
Superf. Ocupad	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03908	11,99 €	0,47 €	0,090
0,0053	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04989	10,53 €	0,53 €	0,101
m²/m²	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02494	17,28 €	0,43 €	0,083
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03908	11,99 €	0,47 €	0,090
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,04157	39,88 €	1,66 €	0,319
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,06652	15,32 €	1,02 €	0,196

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				9,06 €	1,742
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	0,91456	60,20 €	55,05 €	10,587
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,99374	2,41 €	4,81 €	0,926
0,356122426	Tabique de fachada calle	m²	0,79595	13,71 €	10,92 €	2,099
ml/m² sum	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m²	0,05796	38,37 €	2,22 €	0,428
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,35738	4,14 €	1,48 €	0,284
Coef. Ventil.	Tabique de fachada patio	m²	0,00556	13,71 €	0,08 €	0,015
0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,17766	33,19 €	5,90 €	1,134
m²/m² sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,09250	16,23 €	1,50 €	0,289
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,07171	19,43 €	1,39 €	0,268
Superficie	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,19456	19,55 €	3,80 €	0,731
ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m²	0,17395	11,22 €	1,95 €	0,375
0,1549	Tabicón distribuciones	m²	0,61371	17,19 €	10,55 €	2,028
m²/m²	Tabique en distribuciones	m²	0,38959	13,71 €	5,34 €	1,027
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				105,00 €	20,19
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	2,12372	7,82 €	16,61 €	3,193
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,79453	8,40 €	6,68 €	1,284
	Falso techo de escayola en vestibulo, paso, baño y aseo	m²	0,20322	14,11 €	2,87 €	0,551
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m² compra)	m²	0,59466	21,76 €	12,94 €	2,489
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				39,09 €	7,518
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m²	0,89456	5,74 €	5,13 €	0,987
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,32955	4,36 €	1,44 €	0,277
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	m²	0,49888	3,91 €	1,95 €	0,375
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,49888	2,97 €	1,48 €	0,285
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,17869	13,96 €	2,49 €	0,480
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13719	11,54 €	1,58 €	0,304
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				14,08 €	2,707
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silícea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m²	0,99776	10,20 €	10,18 €	1,958
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m² compra)	m²	0,17346	17,65 €	3,06 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m²	0,82430	16,39 €	13,51 €	2,599
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,84548	3,29 €	2,78 €	0,535
	Total capítulo de solados por m² construido				29,54 €	5,680
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,09697	159,54 €	15,47 €	2,975
exterior	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,01199	166,09 €	1,99 €	0,383
0,1092	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,35460	4,65 €	1,65 €	0,317
m²/m² sum	Colocación carpintería exterior	m²	0,10895	22,11 €	2,41 €	0,463
	Sellado carpintería exterior	ml	0,35460	1,62 €	0,57 €	0,110
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,09250	26,81 €	2,48 €	0,477
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,13293	26,79 €	3,56 €	0,685
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m²	0,09806	23,62 €	2,32 €	0,445
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				30,45 €	5,856
Carpintería interior	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
m²/m² sum	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01663	174,47 €	2,90 €	0,558

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						
					139,51 m²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m² incluso barniz	ud		237,70 €		
	Colocación de cercos interiores	m²	0,16105	12,72 €	2,05 €	0,394
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				17,67 €	3,399
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00104	1.106,42 €	1,15 €	0,221
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00831	104,94 €	0,87 €	0,168
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,16172	10,14 €	1,64 €	0,315
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00831	190,05 €	1,58 €	0,304
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00831	205,37 €	1,71 €	0,328
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00831	239,78 €	1,99 €	0,383
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00831	252,38 €	2,10 €	0,404
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00831	488,78 €	4,06 €	0,782
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00831	263,60 €	2,19 €	0,421
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00831	322,67 €	2,68 €	0,516
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00831	624,68 €	5,19 €	0,999
	Ayudas albañilería	ud	0,00831	290,71 €	2,42 €	0,465
	Total capítulo de fontanería por m² construido				27,59 €	5,306
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00052	1.780,53 €	0,93 €	0,178
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00052	12.082,17 €	6,28 €	1,207
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00052	12.492,97 €	6,49 €	1,248
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00052	1.424,16 €	0,74 €	0,142
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00052	1.580,25 €	0,82 €	0,158
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00052	3.159,51 €	1,64 €	0,316
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00052	7.477,10 €	3,89 €	0,747
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00052	14.871,21 €	7,73 €	1,486
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04885	57,05 €	2,79 €	0,536
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04885	47,22 €	2,31 €	0,444
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00831	653,58 €	5,43 €	1,045
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,74333	9,14 €	6,80 €	1,307
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,10377	110,91 €	11,51 €	2,213
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00805	214,72 €	1,73 €	0,333
	Ayudas de albañilería	ud	0,00831	137,98 €	1,15 €	0,221
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				60,22 €	11,581
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00831	1.033,57 €	8,59 €	1,653
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00831	544,51 €	4,53 €	0,871
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00831	119,32 €	0,99 €	0,191
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00831	84,71 €	0,70 €	0,135
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00831	129,16 €	1,07 €	0,207
	Total capítulo de energía solar por m² construido				15,89 €	3,056
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00831	60,96 €	0,51 €	0,097
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,16172	8,68 €	1,40 €	0,270

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m² construido.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00831	139,87 €	1,16 €	0,224
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00831	223,82 €	1,86 €	0,358
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00831	1.102,39 €	9,17 €	1,763
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00831	95,66 €	0,80 €	0,153
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00831	56,11 €	0,47 €	0,090
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00036	2.573,70 €	0,92 €	0,178
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00831	346,30 €	2,88 €	0,554
	Total capítulo de electricidad por m² construido				19,16 €	3,686
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00042	329,11 €	0,14 €	0,026
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00416	48,34 €	0,20 €	0,039
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00707	9,55 €	0,07 €	0,013
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00416	6,61 €	0,03 €	0,005
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00042	108,23 €	0,04 €	0,009
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00042	93,12 €	0,04 €	0,007
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00624	5,39 €	0,03 €	0,006
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00042	623,56 €	0,26 €	0,050
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00042	1.564,24 €	0,65 €	0,125
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 m² construido				6,98 €	1,342
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m²	2,07399	2,65 €	5,49 €	1,056
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m²	0,82430	3,13 €	2,58 €	0,496
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,17346	3,13 €	0,54 €	0,104
	Total capítulo de pintura por m² construido				8,61 €	1,656
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00831	180,43 €	1,50 €	0,288
	Total capítulo de varios por m² construido				1,50 €	0,288
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	7,05 €	7,05 €	1,355
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				7,05 €	1,355
Elementos	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m²	0,05473	244,09 €	13,36 €	2,569
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m²	0,03310	508,67 €	16,84 €	3,238
ocupada	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m²	0,00937	327,39 €	3,07 €	0,590
0,1096	Recintos telecomunicaciones	m²	0,00330	237,08 €	0,78 €	0,150
m²/m²	Sala de calderas calefacción	m²	0,00912	552,65 €	5,04 €	0,969
	Total capítulo de elementos comunes por m² construido				39,08 €	7,516
Total de ejecución material por m². construido de vivienda tipo medio				139,51 m²	520,00 €	100,0

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

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

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

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

Siendo:

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

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

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

Siendo:

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

Considerando el grado de actividad de la zona y que la actual coyuntura del sector de la construcción ha reducido las expectativas de obtención de beneficios en la promoción de viviendas se fija un beneficio del promotor del 0.01% para todas las zonas de valor y usos.

4.2.2. Zonas de valor 04DD

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	04DD			
	Vivienda			
	Coste suelo.		Coste const.	
1.0 SUELO				
1.1 Repercusión del suelo urbanizado (V_r)	1,0000	V_r		
1.2 Arancel Notario escritura compra	0,0058	V_r		
1.3 Arancel Registro escritura compra	0,0021	V_r		
1.4 Transmisiones Patrimoniales 6%	0,0600	V_r		
1.5 Actos Jurídicos Doc. Transmisión	0,0000	V_r		
1.6 Contribución Urbana (Bonificación del 90%)	0,0009	V_r		
1.7 Plusvalía municipal venta vivi. (80% del valor real)	0,0202	V_r		
1.0 TOTAL SUELO	1,0890	V_r		
2.0 CONSTRUCCION				
2.1 Ejecución material (E_m)			1,0000	E_m
2.2 Beneficio industrial del coste ejecución material			0,1000	E_m

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	04DD			
	Vivienda			
	Coste suelo.		Coste const.	
2.3 Honorarios Proyecto y Dirección			0,0900	Em
2.4 Honorarios Proyecto y Dir. Seguridad y Prev			0,0015	Em
2.5 Estudio geotécnico del suelo			0,0032	Em
2.6 Impuesto sobre construcciones			0,0500	Em
2.7 Tasa Licencia de obras			0,0050	Em
2.8 Tasa vallado			0,0003	Em
2.9 Tasa Licencia de primera ocupación			0,0008	Em
2.10 Seguro Garantía Decen. 0'65% de 2.1 a 2.6			0,0081	Em
2.11 Organismo Técnico Control 0'4% (2.1 a 2.6)			0,0050	Em
2.12 Obra Nueva Actos Juri. Doc. 0'05%			0,0050	Em
2.13 Obra Nueva Arancel Notario			0,0025	Em
2.14 Obra Nueva Arancel Registro			0,0012	Em
2.0 TOTAL CONSTRUCCION			1,2725	Em
3.0 PROMOCION				
3.1 Tasación previa préstamo hipo. 0'1% sobre	0,0014	Vr	0,0018	Em
3.2 Comi. Apert. Hipo. 0'5% sobre 80%	0,0085	Vr	0,0103	Em
3.3 Actos Jurídicos Docu. Hipoteca 0'5%	0,0085	Vr	0,0103	Em
3.4 Arancel Notario préstamo hipotecario	0,0006	Vr	0,0006	Em
3.5 Arancel Registro préstamo hipotecario	0,0012	Vr	0,0012	Em
3.6 Gastos generales promoción	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.7 Impuesto de Actividades Económicas	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.8 Aval viviendas vendidas	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.9 Gastos Gestión Venta	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.10 Gastos Financieros	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.11 Impuesto Sociedades 25% Benefi.3.11	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.12 Beneficio Promoción 15%	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.0 TOTAL PROMOCION	0,0202	Vr	0,0243	Em
4.0 VALOR VENTA M2 CONSTRUIDO	1,1092	Vr	1,2968	Em

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

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

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

Siendo:

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

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

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

Siendo:

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

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

4.3. Costes de mercado de la urbanización

4.3.1. Zonas de valor 01HU-02UU

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 38,31 €/m², de acuerdo con una unidad de ejecución tipo cuyas características se expresan a continuación:

Unidad urbanística	Características unidad								Costes de urbanización	
	Superficie unidad (m ²)	Superficie parcelas privadas (m ²)	Superficie viales (m ²)	Zonas verdes (m ²)	Sistema general (m ²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edificabilidad (m ² /m ²)	Por m ² de espacio público (€/m ²)	Por m ² de parcela bruta (€/m ²)
Medias	2.916,47	1.848,92	530,96	500,73	35,87	6,00	7	0,86	132,00	48,00
S1 AR1	4.689,00	2.554,89	1.377,81	756,30	0,00	6,00	12	0,72	145,06	66,02
S2 UB	2.318,00	1.499,29	362,50	456,21	0,00	6,00	8	0,98	116,22	41,05
S3 AR2	989,00	426,00	295,00	268,00	0,00	6,00	2	0,67	121,07	68,92
S4 AR2	4.685,84	3.435,09	389,57	861,18	0,00	6,00	8	0,67	100,55	26,84
S5 AR2	3.743,48	2.314,10	551,48	662,67	215,23	6,00	6	0,67	101,51	38,76
AREA 3	1.073,51	864,12	209,39	0,00	0,00	6,00	4	1,42	220,45	43,00

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

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m ³	0,7395	2,46 €	1,82 €	4,95
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m ³	0,1105	9,72 €	1,07 €	2,93
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m ³	0,4500	1,88 €	0,84 €	2,30
	Total capítulo movimiento de tierras por m ²				3,74 €	10,18
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,0495	19,55 €	0,97 €	2,64
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,0166	23,89 €	0,40 €	1,08
	Áridos filtrantes	m ³	0,0023	17,85 €	0,04 €	0,11
	Total capítulo drenajes por m ² .				1,41 €	3,83
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,0937	3,13 €	0,29 €	0,80
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,0625	11,97 €	0,75 €	2,04
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,1066	1,88 €	0,20 €	0,54
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,0491	19,94 €	0,98 €	2,67
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,0245	33,19 €	0,81 €	2,21
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,0019	195,67 €	0,38 €	1,02

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Acometida a colector	ud	0,0035	70,52 €	0,25 €	0,68
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m².				3,66 €	9,96
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m³	0,0258	3,13 €	0,08 €	0,22
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m³	0,0111	11,97 €	0,13 €	0,36
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m³	0,0273	1,88 €	0,05 €	0,14
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,0432	37,20 €	1,61 €	4,38
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,0006	101,83 €	0,06 €	0,16
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,0006	65,43 €	0,04 €	0,10
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0024	348,03 €	0,84 €	2,30
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,0001	806,67 €	0,08 €	0,23
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0001	348,03 €	0,04 €	0,10
	Boca de riego.	ud	0,0003	346,27 €	0,10 €	0,28
	Total capítulo distribución de agua por m².				3,04 €	8,27
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,0378	23,01 €	0,87 €	2,37
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,0652	37,69 €	2,46 €	6,69
	Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,0016	331,17 €	0,54 €	1,47
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,0000	27.469,66 €	0,50 €	1,36
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,0000	25.956,43 €	0,47 €	1,28
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm² AI	ml	0,0130	14,43 €	0,19 €	0,51
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm² AI	ml	0,0326	10,46 €	0,34 €	0,93
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm² AI	ml	0,0196	6,48 €	0,13 €	0,35
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,0033	212,25 €	0,70 €	1,91
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm² AI	ml	0,0130	35,20 €	0,46 €	1,25
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,0001	1.143,42 €	0,07 €	0,20
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m².				6,73 €	18,33
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,0352	13,71 €	0,48 €	1,32
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,0018	62,41 €	0,11 €	0,30
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,0001	123,67 €	0,01 €	0,03
	Total capítulo distribución de gas natural por m².				0,61 €	1,65
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,0444	15,12 €	0,67 €	1,83
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,0032	21,96 €	0,07 €	0,19
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,0003	591,97 €	0,19 €	0,53
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,0001	384,27 €	0,02 €	0,06
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,0010	111,00 €	0,11 €	0,29
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,0002	537,92 €	0,10 €	0,28
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,0000	4.341,38 €	0,06 €	0,15
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0613	0,89 €	0,05 €	0,15
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0033	11,16 €	0,04 €	0,10
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0091	26,77 €	0,24 €	0,66
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0001	191,80 €	0,02 €	0,04
	Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	578,91 €	0,01 €	0,02
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,0002	1.139,91 €	0,26 €	0,72
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivador	ml	0,0404	6,76 €	0,27 €	0,74
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,0000	32.246,39 €	0,42 €	1,15
	Total capítulo de canalización telefónica por m².				2,54 €	6,91
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,0601	17,90 €	1,08 €	2,93
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,0018	71,97 €	0,13 €	0,35

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,0004	121,18 €	0,05 €	0,15
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,0024	36,84 €	0,09 €	0,24
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,0002	26,70 €	0,01 €	0,02
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm²	ud	0,0445	3,70 €	0,16 €	0,45
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²	ud	0,0187	8,17 €	0,15 €	0,42
	Total capítulo de alumbrado público por m².				1,67 €	4,55
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m³	0,0041	3,13 €	0,01 €	0,04
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,0041	1,88 €	0,01 €	0,02
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,0002	101,83 €	0,02 €	0,05
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,0328	6,93 €	0,23 €	0,62
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,0002	137,10 €	0,02 €	0,06
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,0006	41,79 €	0,02 €	0,06
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,0026	8,03 €	0,02 €	0,06
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,0000	805,21 €	0,01 €	0,01
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,0000	1.442,76 €	0,00 €	0,01
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,0215	1,61 €	0,03 €	0,09
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,0172	0,16 €	0,00 €	0,01
	Total capítulo de riego por aspersión por m².				0,38 €	1,03
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m³	0,0437	13,78 €	0,60 €	1,64
	Subbase granular todo-uno en aceras	m³	0,0493	13,78 €	0,68 €	1,85
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m³	0,0202	14,46 €	0,29 €	0,80
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,0574	6,60 €	0,38 €	1,03
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,0094	14,34 €	0,13 €	0,37
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,0033	90,60 €	0,30 €	0,80
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m²	0,0082	17,28 €	0,14 €	0,39
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,0587	13,68 €	0,80 €	2,19
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m²	0,1839	3,74 €	0,69 €	1,88
	Total capítulo aceras y calzadas por m².				4,02 €	10,94
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m²	0,0678	7,03 €	0,48 €	1,30
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m²	0,0678	2,50 €	0,17 €	0,46
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,0057	50,27 €	0,28 €	0,78
	Arbustos de porte medio	ud	0,0316	16,16 €	0,51 €	1,39
	Total capítulo de jardinería por m².				1,44 €	3,93
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0026	345,34 €	0,91 €	2,47
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0039	673,28 €	2,65 €	7,21
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,0005	103,00 €	0,06 €	0,15
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,0016	1.452,73 €	2,39 €	6,52
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m²	0,0006	40,28 €	0,02 €	0,07
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,0000	12.739,57 €	0,22 €	0,60
	Total capítulo de mobiliario urbano por m².				6,25 €	17,01
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,0010	163,15 €	0,17 €	0,46
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m²	0,0082	8,45 €	0,07 €	0,19
	Total capítulo de señalización viaria por m².				0,24 €	0,64
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,0007	65,34 €	0,04 €	0,12
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,0016	112,86 €	0,18 €	0,50
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,0018	23,17 €	0,04 €	0,12
	Total capítulo de ensayos de control por m².				0,27 €	0,73
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m²	0,0455	11,95 €	0,54 €	1,48
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m².				0,54 €	1,48

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	20,00 €	0,20 €	0,54
	Total capítulo de seguridad y salud por m².				0,20 €	0,54
1	Total de ejecución material por m². de urbanización				36,72 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,80 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,79 €	2,14
Total 1+2+3					38,31 €	104,33

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

Movimiento de tierras	4,28 €/m²
Saneamiento	5,07 €/m²
Distribución de aguas	3,04 €/m²
Distribución de energía	6,73 €/m²
Otras redes	3,14 €/m²
Alumbrado público	1,67 €/m²
Calzadas y aceras	4,02 €/m²
Jardinería	1,82 €/m²
Mobiliario	6,48 €/m²
Otros	2,06 €/m²
Total Ejecución Material	38,31 €/m²
Beneficio Industrial	5,75 €/m²
Licencia y Honorarios	3,83 €/m²
Total	47,89 €/m²

4.3.2. Zonas de valor 03II

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 9,62 €/m², de acuerdo con una unidad de ejecución tipo cuyas características se expresan a continuación:

Unidad urbanística	Características unidad								Costes de urbanización	
	Superficie unidad (m²)	Superficie parcelas privadas (m²)	Superficie viales (m²)	Zonas verdes (m²)	Sistema general (m²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edificabilidad (m²/m²)	Por m² de espacio público (€/m²)	Por m² de parcela bruta (€/m²)
Medias	9.498,00	7.811,00	709,00	978,00	0,00	6,00	0	0,45	74,00	13,00
AREA 5	9.498,00	7.811,00	709,00	978,00	0,00	6,00	0	0,45	67,67	12,02

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

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m³	0,7395	1,23 €	0,91 €	9,85
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m³	0,1105	4,86 €	0,54 €	5,82
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m³	0,4500	0,94 €	0,42 €	4,58
	Total capítulo movimiento de tierras por m²				1,87 €	20,26
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,0825	9,77 €	0,81 €	8,75
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,0063	11,95 €	0,08 €	0,82
	Áridos filtrantes	m³	0,0011	8,93 €	0,01 €	0,10
	Total capítulo drenajes por m².				0,89 €	9,67
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m³	0,0367	1,56 €	0,06 €	0,62
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m³	0,0245	5,99 €	0,15 €	1,59
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,0419	0,94 €	0,04 €	0,43
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,0196	9,97 €	0,20 €	2,12
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,0093	16,60 €	0,15 €	1,68
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,0007	97,83 €	0,07 €	0,78
	Acometida a colector	ud	0,0014	35,26 €	0,05 €	0,52
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m².				0,71 €	7,73
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m³	0,0099	1,56 €	0,02 €	0,17
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m³	0,0043	5,99 €	0,03 €	0,28
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m³	0,0105	0,94 €	0,01 €	0,11
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,0165	18,60 €	0,31 €	3,32
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,0004	50,91 €	0,02 €	0,19
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,0004	32,72 €	0,01 €	0,13
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0009	174,01 €	0,16 €	1,76
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,0000	403,34 €	0,02 €	0,17
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0000	174,01 €	0,01 €	0,08
	Boca de riego.	ud	0,0001	173,14 €	0,02 €	0,21
	Total capítulo distribución de agua por m².				0,59 €	6,42
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,0144	11,51 €	0,17 €	1,80
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,0249	18,84 €	0,47 €	5,08
	Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,0006	165,59 €	0,10 €	1,12
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,0000	13.734,83 €	0,09 €	1,03
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,0000	12.978,22 €	0,09 €	0,97
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 Al	ml	0,0050	7,21 €	0,04 €	0,39
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 Al	ml	0,0124	5,23 €	0,07 €	0,71
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm2 Al	ml	0,0075	3,24 €	0,02 €	0,26
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,0013	106,13 €	0,13 €	1,45
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm2 Al	ml	0,0050	17,60 €	0,09 €	0,95
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,0000	571,71 €	0,01 €	0,15
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m².				1,28 €	13,91
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,0134	6,86 €	0,09 €	1,00
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,0007	31,20 €	0,02 €	0,23
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,0000	61,83 €	0,00 €	0,02
	Total capítulo distribución de gas natural por m².				0,12 €	1,25
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,0169	7,56 €	0,13 €	1,39
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,0012	10,98 €	0,01 €	0,14
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,0001	295,99 €	0,04 €	0,40
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,0000	192,14 €	0,00 €	0,05
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,0004	55,50 €	0,02 €	0,22
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,0001	268,96 €	0,02 €	0,21

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,0000	2.170,69 €	0,01 €	0,16
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0234	0,44 €	0,01 €	0,11
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0013	5,58 €	0,01 €	0,08
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0035	13,38 €	0,05 €	0,50
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	95,90 €	0,00 €	0,03
	Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	289,45 €	0,00 €	0,02
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,0001	569,96 €	0,05 €	0,55
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivador	ml	0,0154	3,38 €	0,05 €	0,57
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,0000	16.123,20 €	0,11 €	1,20
	Total capítulo de canalización telefónica por m².				0,52 €	5,63
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,0231	8,95 €	0,21 €	2,24
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,0007	35,99 €	0,02 €	0,27
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,0002	60,59 €	0,01 €	0,11
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,0009	18,42 €	0,02 €	0,18
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,0001	13,35 €	0,00 €	0,02
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm²	ud	0,0170	1,85 €	0,03 €	0,34
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²	ud	0,0080	4,09 €	0,03 €	0,35
	Total capítulo de alumbrado público por m².				0,32 €	3,52
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m³	0,0025	1,56 €	0,00 €	0,04
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,0025	0,94 €	0,00 €	0,03
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,0001	50,91 €	0,01 €	0,06
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,0197	3,47 €	0,07 €	0,74
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,0001	68,55 €	0,01 €	0,07
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,0003	20,90 €	0,01 €	0,08
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,0016	4,01 €	0,01 €	0,07
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,0000	402,61 €	0,00 €	0,02
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,0000	721,38 €	0,00 €	0,01
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,0129	0,80 €	0,01 €	0,11
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,0103	0,08 €	0,00 €	0,01
	Total capítulo de riego por aspersión por m².				0,11 €	1,23
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m³	0,0167	6,89 €	0,11 €	1,24
	Subbase granular todo-uno en aceras	m³	0,0189	6,89 €	0,13 €	1,41
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m³	0,0077	7,23 €	0,06 €	0,60
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,0219	3,30 €	0,07 €	0,78
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,0056	7,17 €	0,04 €	0,44
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,0012	45,30 €	0,06 €	0,61
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m²	0,0049	8,64 €	0,04 €	0,46
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,0224	6,84 €	0,15 €	1,66
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m²	0,0702	1,87 €	0,13 €	1,42
	Total capítulo aceras y calzadas por m².				0,80 €	8,64
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m²	0,0407	3,52 €	0,14 €	1,55
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m²	0,0407	1,25 €	0,05 €	0,55
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,0034	25,14 €	0,09 €	0,93
	Arbustos de porte medio	ud	0,0189	8,08 €	0,15 €	1,66
	Total capítulo de jardinería por m².				0,43 €	4,69
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0010	172,67 €	0,17 €	1,88
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0015	336,64 €	0,51 €	5,49
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,0002	51,50 €	0,01 €	0,12
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,0006	726,36 €	0,46 €	4,98

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m²	0,0004	20,14 €	0,01 €	0,08
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,0000	6.369,79 €	0,07 €	0,71
	Total capítulo de mobiliario urbano por m².				1,22 €	13,26
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,0004	81,57 €	0,03 €	0,35
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m²	0,0031	4,22 €	0,01 €	0,14
	Total capítulo de señalización viaria por m².				0,05 €	0,49
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,0002	32,67 €	0,01 €	0,09
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,0006	56,43 €	0,04 €	0,38
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,0007	11,58 €	0,01 €	0,09
	Total capítulo de ensayos de control por m².				0,05 €	0,56
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m²	0,0257	5,98 €	0,15 €	1,67
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m².				0,15 €	1,67
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	10,00 €	0,10 €	1,08
	Total capítulo de seguridad y salud por m².				0,10 €	1,08
1	Total de ejecución material por m². de urbanización				9,22 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,20 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,20 €	2,14
Total 1+2+3					9,62 €	104,33

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

Movimiento de tierras	2,02 €/m²
Saneamiento	1,60 €/m²
Distribución de aguas	0,59 €/m²
Distribución de energía	1,28 €/m²
Otras redes	0,64 €/m²
Alumbrado público	0,32 €/m²
Calzadas y aceras	0,80 €/m²
Jardinería	0,55 €/m²
Mobiliario	1,27 €/m²
Otros	0,55 €/m²
Total Ejecución Material	9,62 €/m²
Beneficio Industrial	1,44 €/m²
Licencia y Honorarios	0,96 €/m²
Total	12,02 €/m²

5. VALORACION DEL SUELO

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

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

En notación matemática:

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

Siendo:

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
01HU	Todas las edificaciones	Predominante	1,40	1,15	91,00	01
		Otros usos	1,40	1,15	32,00	02
02UU	Todas las edificaciones	Predominante	1,40	1,15	151,00	01
		Otros usos	1,40	1,15	54,00	02
03II	Todas las edificaciones	Predominante	1,36	1,12	68,00	01
		Otros usos	1,36	1,12	34,00	02
04DD	Todas las edificaciones	Predominante	1,30	1,10	22,00	01
		Otros usos	1,30	1,10	7,00	02

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
00TT	Todas las edificaciones	Dotacional	1,47	1,21	233,00	01
00RE	Régimen especial	Residencial	1,47	1,21	215,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	110,00	02
00RG	Régimen general	Residencial	1,47	1,21	233,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	119,00	02
00PT	Precio tasado	Residencial	1,47	1,21	269,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	137,00	02
00PP	Precio pactado	Residencial	1,47	1,21	347,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	151,00	02

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

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

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

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

5.2.1. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

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

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

Siendo:

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

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

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

Siendo

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

5.2.2. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa

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

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

Siendo:

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

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

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

Siendo:

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

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

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

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

Siendo:

$VSNC_{ik}$	Valor del suelo no consolidado del recinto k de la zona de valor i
VR_{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 ² aplicable al recinto k de la zona de valor i
$c05_k$	Coefficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5
$c082_k$	Coefficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo a la Norma 8.2.
SNC_{ik}	Superficie no consolidada del recinto k de la zona de valor i.

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

- Suelo ordenado con urbanización consolidada:

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

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

- Suelo ordenado neto:

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

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

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

Siendo:

CU	Coste de urbanización unitario
SB	Superficie total de la unidad de actuación
CU _b	Coste de urbanización bruto del recinto origen
%	Porcentaje de reparto de cargas establecido en el proyecto de reparcelación
SN _p	Superficie neta del recinto.

- Suelo ordenado bruto:

Suelos que para su transformación en consolidados por la urbanización precisan el desarrollo de alguna figura de planeamiento (Unidades de Ejecución).

El coste total de la urbanización se calculará a partir de las determinaciones de la Ponencia de valoración relativas a la unidad de ejecución representativa de la zona de valoración. El coste de urbanización por metro cuadrado de superficie bruta se estimará por medio del coste unitario de urbanización (CU_{i0}), si bien cabe, en caso de que sea conocida la superficie neta que debe resultar, modificarlo en función de la misma por medio de la siguiente fórmula:

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

Siendo:

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

- Suelo con aprovechamiento tipo:

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

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

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

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

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

Siendo:

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

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

5.5. Determinación del valor del suelo libre consolidado

De acuerdo a lo establecido en la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), el valor por metro cuadrado asignable al suelo libre consolidado de los recintos dotados de construcciones o al suelo libre potencialmente consolidado en recintos con aprovechamiento urbanístico potencial pero libres de construcción, será el correspondiente al 10 % del valor básico de repercusión del uso predominante para las zonas de valor en que éste sea residencial unifamiliar (a excepción de la zona 04DD en la que toma como referencia su valor básico), siendo de 0€/m² para la zona de valor 03II:

Zona de valor	% de cálculo	Valor del suelo libre consolidado (€/m ²)
01HU	10%	9,00
02UU	10%	15,00
03II	0%	0,00
04DD	0%	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.

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

Siendo:

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

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 ETXALAR por hectárea, son los siguientes:

Regadío	Secano	Forestal-pastos
1.092,762 €	361,136 €	31,849 €

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 ETXALAR, 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			
	Secano (02)		Forestal- Pastos (03)	
	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)
1,00	166,12	1,000	2.473,56	1,000
2,00	436,06	0,800	1.295,33	0,600
3,00	15,56	0,600	107,05	0,100

5.6.1.3. Coeficiente del valor por hectárea para cada clase intratipo

Fijado según establece la Norma 17 de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración de los Bienes Inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial, mediante la siguiente expresión,

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

Siendo:

CV _{ij}	coeficiente del valor por unidad de superficie de la clase j del tipo i
VM _i	valor medio por unidad de superficie del tipo i en el municipio
I _{ij}	índice de valor relativo intratipo asignado en la Ponencia de Valoración a la clase j del tipo i
S _{ij}	superficie total de todas las unidades inmobiliarias de la clase j del tipo i en el municipio.

Tipo	Clase	Valor medio por unidad de superficie (VM _i)	Índice de valor relativo intratipo (I _i)	Superficie total $\sum S_{ij}$	$\sum I_{ij} \times S_{ij}$	Coeficiente del valor por hectárea (C _{vij})
Secano 02	1,00	361,14	1,000	617,74	524,30	425,49
	2,00		0,800			340,39
	3,00		0,600			255,29
Forestal-Pastos 03	1,00	31,85	1,000	3.875,94	3.261,46	37,85
	2,00		0,600			22,71
	3,00		0,100			3,79

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

5.6.2.1. Suelos caracterizados como de "Tipo 5"

El valor unitario atribuible por su aprovechamiento primario a los suelos que han perdido su potencialidad agroforestal se ha obtenido aplicando un porcentaje del 10 % sobre el valor básico de repercusión del uso

predominante de cada zona de valor (a excepción de la zona 04DD en la que toma como referencia su valor básico), obteniéndose los valores que se muestran en la siguiente tabla:

Zona de valor	Tipo	Clase	% de cálculo	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m²)
01HU	05	1,00	10%	9,00
02UU	05	1,00	10%	15,00
03II	05	1,00	10%	6,00
04DD	05	1,00	0%	3,00

5.6.2.2. Suelos caracterizados como de “Tipo 4”

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

6. VALOR REGISTRAL

6.1. Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles

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

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

Siendo:

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

Al valor así obtenido para la unidad se le añadirá, en su caso, el producto de su coeficiente de finca f_{i0} 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

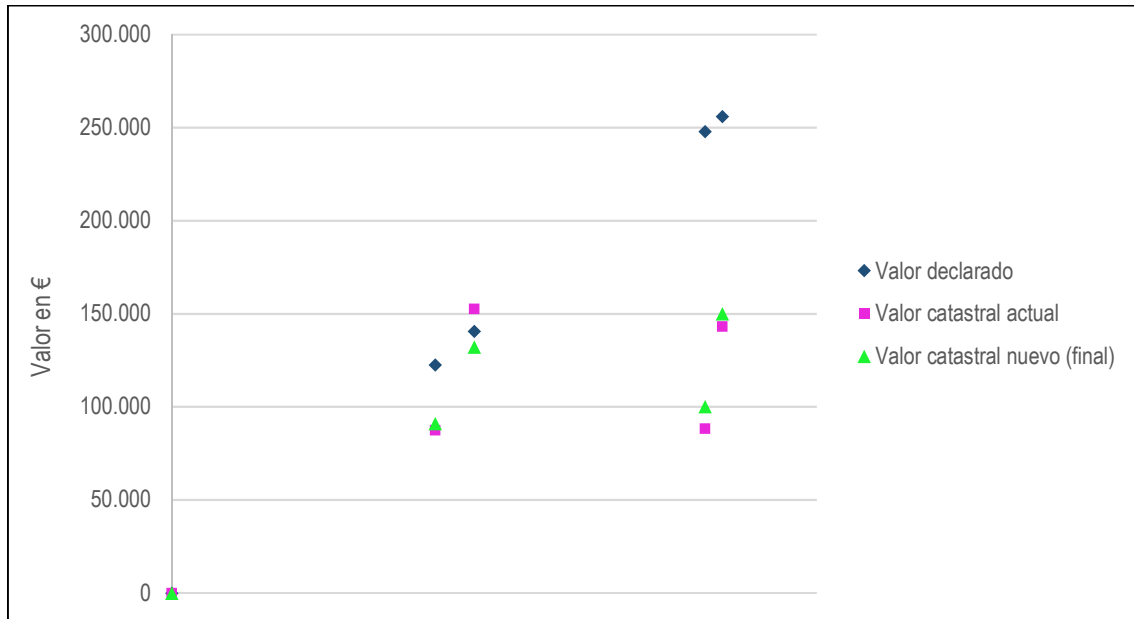
6.3.1. Zona de valor 01HU

6.3.1.1. Parcela tipo. Comparación de valores de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m²)			Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Parcela	Vivienda					
		Útil	Construida				
Medias	483,13	146,52	174,50	191.885,26	117.920,56	118.417,60	141.246,56
8200009	114,00	180,87	219,89	256.176,00	143.189,52	150.060,44	110.069,44
8200204	1.073,00	213,04	245,00	248.069,05	88.345,07	100.310,81	132.620,95
8200144	520,50	119,13	137,00	140.741,50	152.630,81	132.230,86	161.875,94
8200130	225,00	73,04	96,11	122.554,48	87.516,82	91.068,29	160.419,91

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

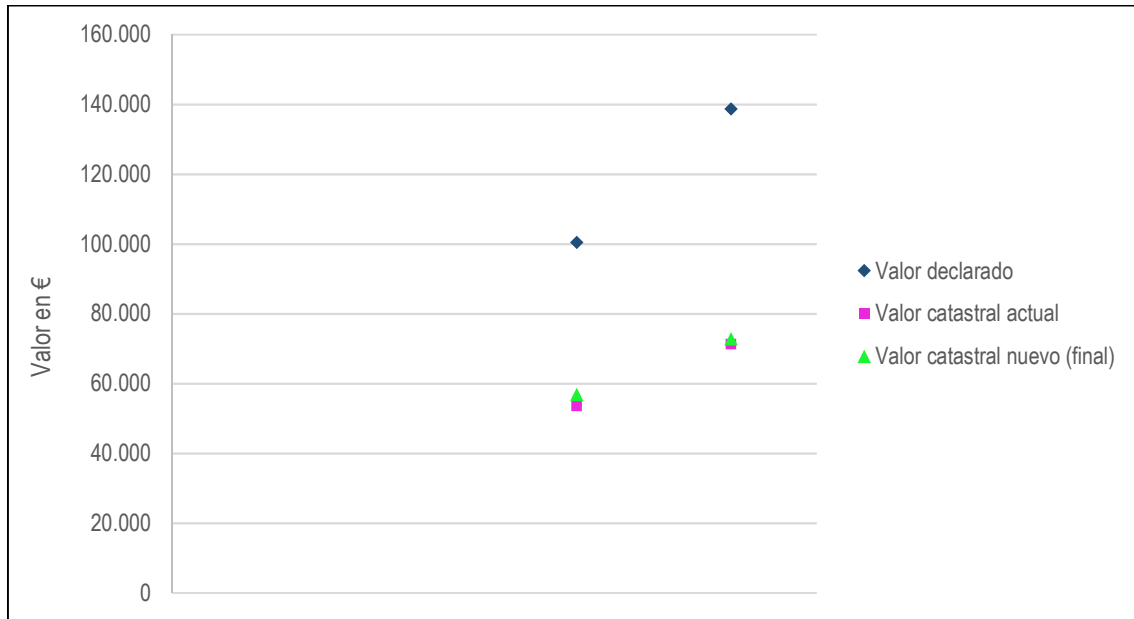


6.3.1.2. Parcela tipo. Comparación de valores de pisos

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

Código de identificación	Superficie (m²)			Valor declarado actualizado (€) sin garaje ni trastero	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Útil	Privada	Construida				
Medias	91,49	105,21	114,42	119.631,00	62.479,11	64.951,42	41.677,25
8200007	78,63	90,42	99,04	138.762,00	71.329,84	72.947,59	41.354,49
8200029	104,35	120,00	129,80	100.500,00	53.628,38	56.955,26	42.000,00

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



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

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

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

Código de identificación	Superficie declarada (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Valor por hectárea (€/Ha)			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
8200338	29.620,00	2,00	100	Prado	26.200,00	8.845,37	3.403,92	3.403,92	9.015,00
8200408	1.398,34	2,00	100	Prado	1.260,00	9.010,68	3.403,92	3.403,92	9.015,00
8200409	692,70	2,00	100	Prado	625,00	9.022,66	3.403,78	3.403,92	9.015,00
8200414	370,33	2,00	100	T. Labor Secano	350,00	9.451,03	3.403,72	3.403,92	9.015,00
8200595	2.893,57	2,00	100	T. Labor Secano	4.500,00	15.551,72	3.403,82	3.403,92	9.015,00
8200348	2.606,80	2,00	100	Prado	9.000,00	34.525,09	3.403,92	3.403,92	9.015,00
Media	6.263,62	2,00	100		6.989,17	14.401,09	3.037,66	3.403,92	9.015,00

Código de identificación	Superficie declarada (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Valor por hectárea (€/Ha)			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
8200503	3.734,00	2,00	200	Pastos	1.588,00	4.252,81	2.723,14	2.723,14	7.198,55
8200426	2.684,00	2,00	200	Prado	1.700,00	6.333,83	2.723,14	2.723,14	7.198,55
8200598	19.517,00	2,00	200	Prado	14.000,00	7.173,23	2.723,14	2.723,14	7.198,55
8200470	10.126,77	2,00	200	Prado	7.290,00	7.198,74	2.723,14	2.723,14	7.198,55
8200471	2.800,36	2,00	200	Arbolado Diverso	2.016,00	7.199,07	2.723,14	2.723,14	7.198,55
8200551	1.379,60	2,00	200	Prado	1.000,00	7.248,48	2.723,04	2.723,14	7.198,55
8200518	24.325,00	2,00	200	Prado	17.903,00	7.359,92	2.723,14	2.723,14	7.198,55
8200597	15.701,00	2,00	200	Prado	16.000,00	10.190,43	2.723,14	2.723,14	7.198,55
8200599	9.810,00	2,00	200	Prado	12.000,00	12.232,42	2.723,14	2.723,14	7.198,55
8200425	2.010,00	2,00	200	Prado	2.700,00	13.432,84	2.723,14	2.723,14	7.198,55
Media	9.208,77	2,00	200		7.619,70	8.262,18	2.723,13	2.723,14	7.198,55
8200504	3.476,00	3,00	100	Hayedo	412,00	1.185,27	302,80	302,80	3.029,10
8200519	15.506,00	3,00	100	Robledal	1.985,84	1.280,69	302,80	302,80	3.029,10
8200515	60.568,28	3,00	100	Arbolado Diverso	8.000,00	1.320,82	302,80	302,80	3.029,10
8200350	15.084,85	3,00	100	Pinar	3.000,00	1.988,75	302,80	302,80	3.029,10
8200421	8.216,00	3,00	100	Arbolado Diverso	2.500,00	3.042,84	302,81	302,80	3.029,10
8200575	953,58	3,00	100	Pastos Y Arbolado	300,00	3.146,04	302,75	302,80	3.029,10
Media	17.300,79	3,00	100		2.699,64	1.994,07	302,79	302,80	3.029,10
8200571	124.400,00	3,00	200	Pastizal	6.880,00	553,05	181,68	181,68	1.803,04
8200570	14.900,00	3,00	200	Pastizal	850,00	570,47	181,68	181,68	1.803,04
8200590	13.380,00	3,00	200	Pastizal	2.390,00	1.786,25	181,68	181,68	1.803,04
8200592	16.104,00	3,00	200	Robledal	2.877,00	1.786,51	181,68	181,68	1.803,04
8200591	8.530,00	3,00	200	Pastizal	1.524,00	1.786,64	181,68	181,68	1.803,04
8200593	24,00	3,00	200	Pastizal	5,00	2.083,33	181,68	181,68	1.803,04
8200573	45.200,00	3,00	200	Pastizal	11.733,00	2.595,80	181,68	181,68	1.803,04
8200572	44.945,00	3,00	200	Pastizal	11.667,00	2.595,84	181,68	181,68	1.803,04
Media	33.435,38	3,00	200		4.740,75	1.719,74	181,68	181,68	1.803,04

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

7.1. Ámbito de aplicación

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

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

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

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

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

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

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

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

7.3. Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

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

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

7.4. Coste de construcción por metro lineal de oleoducto

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

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

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