

TRAMITACIÓN MUNICIPAL:
Fecha de acuerdo de inicio:
Publicación del Proyecto:
BON N° de/...../.....

APROBACIÓN:
Aprobada por Resolución:/.....
de fecha:

Publicada en:
BON N° de/...../.....
Entrada en vigor:
Desde el día siguiente de la finalización del plazo de 20 días naturales de exposición pública. (Art. 36.7 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra)

REGISTRO:
Registrada con N°:/.....
N° Páginas de la Ponencia de Valoración:

PONENCIA DE VALORACIÓN

LIZOÁIN/ ARRIASGOITI

Anexo de Valoración
(Revisión N° 3)

INDICE

1. ZONAS DE VALOR. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION	003
2. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS	
2.1. Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor	004
2.2. Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor	004
2.3. Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor	005
2.4. Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor	006
3. MUESTRA DE MERCADO	
3.1. Muestra de mercado de compraventas de construcciones y suelos por zona de valor	
3.1.1. Zona de valor 04UU. Zonas de expansión	008
3.1.2. Coeficientes de actualización de las muestras de mercado	008
3.2. Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase	009
4. PARCELA TIPO	
4.1. Zona de valor 01HU	011
4.2. Zona de valor 02HU	013
4.3. Zona de valor 03HU	014
4.4. Zona de valor 04UU	016
4.5. Zona de valor 05RR. Huertas de ocio	019
4.6. Zona de valor 06DD. Diseminado	019
5. ANALISIS DE COSTES	
5.1. Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado	
5.1.1. Zona de valor 01HU. Casco Histórico	021
5.1.2. Zona de valor 02HU	024
5.1.3. Zona de valor 03HU	026
5.1.4. Zona de valor 04UU	029
5.1.5. Zona de valor 05RR Huertas de ocio	032
5.1.6. Zona de valor 06DD Diseminado	035
5.2. Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción	
5.2.1. Zonas de valor 01HU, 02HU, 03HU, 04UU, 05RR Y 06 DD	038
5.3. Costes de mercado de la urbanización	
5.3.1. Coste de urbanización en zonas de valor 01,	039
6. VALORACION DEL SUELO	
6.1. Determinación del valor básico de repercusión del suelo urbanizado para los distintos usos constructivos del mismo por zona de valor	042
6.2. Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios	045
6.3. Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar	047
6.4. Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas	048
6.5. Determinación del valor del suelo consolidado en las unidades inmobiliarias de construcción	049
6.6. Determinación del suelo consolidado urbanizado sin rendimientos edificatorios	049
6.7. Valoración del suelo con rendimientos agrícolas	050
7. VALOR CATASTRAL	
7.1. Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles	051
7.2. Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral	051
7.3. Análisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor	
7.3.1. Zona de valor 04UU	052
7.3.2. Zonas con aprovechamiento agroforestal	053
7.3.2.1 Tipo regadío (01), secano (02) y forestal pastos (03)	053
7.3.2.2 Tipo improductivo (04)	056
7.3.2.3 Tipo construcción (05)	056

8. VALOR TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL

8.1	Ámbito de aplicación	056
8.2	Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas.....	057
8.3	Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas de alta tensión	058
8.4	Coste de construcción por metro lineal de oleoducto.....	058

1. ZONAS DE VALOR. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

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, en adelante NTGV, las unidades inmobiliarias del término municipal de Lizoáin/ Arriasgoiti se han distribuido en 6 Polígonos Fiscales o Zonas de Valor delimitados gráficamente, partiendo de las grandes zonas con un desarrollo histórico homogéneo. Los criterios que se han tenido en cuenta y que interesa destacar para cada una de las zonas son:

■ Áreas residenciales con viviendas unifamiliares (01HU).

Zona de valor formado por las zonas urbanas de los núcleos urbanos de Janariz y Leyun. Está formado por un conjunto heterogéneo de edificaciones teniendo muchas de ellas terreno propio alrededor de la construcción.

■ Áreas residenciales con viviendas unifamiliares (02HU).

Zona de valor formado por las zonas urbanas de los núcleos urbanos de Beortegui, Urricelqui y Zunzarren. Está formado por un conjunto heterogéneo de edificaciones teniendo muchas de ellas terreno propio alrededor de la construcción.

■ Áreas residenciales con viviendas unifamiliares (03HU).

Zona de valor formado por las zonas urbanas de los núcleos urbanos de Lerruz, Lizoáin, Mendioroz, Oscariz, Redín, Uroz, Yelz y Zalba. Está formado por un conjunto heterogéneo de edificaciones teniendo muchas de ellas terreno propio alrededor de la construcción.

■ Áreas residenciales con viviendas unifamiliares (04UU).

Zona de valor formado áreas de expansión de los núcleos de Lizoain, Mendioroz, Oscáriz, Redín, Uroz, Yelz y Zalba. Está formado por un conjunto heterogéneo de edificaciones teniendo muchas de ellas terreno propio alrededor de la construcción.

■ Áreas residenciales con viviendas unifamiliares (05RR).

Huertas de ocio de Lizoáin, Redín y Oscáriz.

■ Diseminados (06DD).

Comprenden los suelos ocupados por las construcciones situados fuera de las zonas descritas en los puntos anteriores, como los suelos que como consecuencia de su existencia vea restringida o eliminada su producción agraria profesional o comercial.

2. CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

Para un correcto conocimiento de la situación inmobiliaria del municipio de Lizoáin/ Arriasgoiti, 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.

2.1. Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor

Se analizan por zonas de valor las unidades inmobiliarias que constan en el Catastro de Lizoáin/ Arriasgoiti 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 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, en adelante parámetros generales de valoración.

Uso	Planta	Zona de Valor						Total unidades
		01HU	02HU	03HU	04UU	05RR	06DD	
Residencial	Unifamiliar	7	33	127	52	7	24	302
	Pisos	6	14	36	11		1	79
	VP							
Almacén	Pl. Baja	13	47	158	52	8	84	414
	Entreplanta							
	Pl. Elevadas							
Comercial	Pl. Baja							
	Entreplanta							
	Pl. Elevadas							
Administrativo	Pl. Baja			1				1
	Entreplanta							
	Pl. Elevadas							
Hostelería	Pl. Baja		1					1
	Entreplanta							
	Pl. Elevadas							
Docentes	Pl. Baja							
	Entreplanta							
	Pl. Elevadas							
Públicos	Pl. Baja		2	4			7	13
	Entreplanta							
	Pl. Elevadas							
Trasteros	Sótano							
	Pl baja							
	Pl. Elevadas							
Garajes	Pl Baja							
	Sótano							
Suelos		5	23	44	73	24	26	268
Resto de usos		12	35	142	113	33	91	539
Total unidades		43	156	512	301	72	233	1618

2.2. 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 Lizoáin/ Arriasgoiti 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.

2.2.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Antigüedad viviendas unifamiliares en años									
	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	5 71%	0 0%	0 0	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	1 14%	1 14%
02HU	23 70%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	2 6%	3 9%	0 0%	1 3%	4 12%
03HU	72 57%	0 0%	2 2%	0 0%	0 0%	1 1%	4 3%	16 13%	20 16%	12 9%
04UU	4 8%	0 0%	0 0	0 0%	3 6%	3 4%	10 20%	1 2%	20 39%	11 22%
05RR	0 0%	0 0%	0 0	0 0%	0 0%	4 57%	3 43%	0 0%	0 0%	0 0%
06DD	12 50%	0 0%	0 0	2 8%	0 0%	2 8%	6 25%	0 0%	1 4%	1 4%
TOTAL	116 48%	0 0%	2 1%	2 1%	3 1%	8 3%	23 9%	17 7%	43 18%	29 12%

Zona de Valor	Antigüedad pisos en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
01HU	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
02HU	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
03HU	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
04UU	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	1 100%
05RR	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
06DD	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	1 100%

2.2.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y agrario

Zona de Valor	Antigüedad locales industriales y agrarios en años									
	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
06DD	21 24%	1 1%	1 1%	3 3%	3 3%	5 6%	20 23%	5 6%	16 19%	11 13%
TOTAL	21 24%	1 1%	1 1%	3 3%	3 3%	5 6%	20 23%	5 6%	16 19%	11 13%

2.3. 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 Lizoáin/ Arriasgoiti 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.

2.3.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Categoría viviendas unifamiliares					
	1	2	3	4	5	6
01HU	0 0%	0 0%	2 29%	1 14%	4 57%	0 0%
02HU	0 0%	0 0%	8 24%	22 67%	1 3%	2 6%
03HU	0 0%	6 5%	59 46%	46 36%	7 6%	9 7%
04UU	0 4%	2 77%	40 17%	9 2%	1 0%	0 0%
05RR	0 0%	0 0%	1 14%	6 86%	0 0%	0 0%
06DD	0 0%	0 0%	8 33%	2 8%	13 54%	1 4%
TOTAL	0 0%	6 3%	78 39%	77 39%	25 13%	12 6%

Zona de Valor	Categoría pisos					
	1	2	3	4	5	6
01HU	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
02HU	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
03HU	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
04UU	0 0%	0 0%	1 100%	0 0%	0 0%	0 0%
05RR	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
06RR	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	0 0%	0 0%	1 100%	0 0%	0 0%	0 0%

2.3.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y agrario

Zona de Valor	Categoría locales industriales y agrarios					
	1	2	3	4	5	6
07DD	0 0%	3 3%	28 33%	32 37%	21 24%	2 2%
TOTAL	0 0%	3 3%	28 33%	32 37%	21 24%	2 2%

2.4. 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 Lizoáin/ Arriasoiti 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.

2.4.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Superficie construida viviendas unifamiliares en metros cuadrados									
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300
01HU	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	1 14%	2 29%	1 14%	2 29%	1 14%
02HU	1 3%	1 3%	3 9%	4 12%	5 15%	1 3%	1 3%	7 21%	8 24%	2 6%
03HU	9 7%	2 2%	4 3%	17 13%	8 6%	11 9%	13 10%	17 13%	31 24%	15 12%
04UU	1 2%	1 2%	0 0%	3 6%	14 27%	6 12%	10 19%	8 15%	7 13%	2 4%
05RR	0 0%	2 29%	4 57%	1 14%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
06DD	1 4%	3 13%	3 13%	0 0%	2 8%	2 8%	2 8%	4 17%	2 8%	5 21%
TOTAL	11 6%	8 4%	14 7%	22 11%	15 8%	15 8%	18 9%	29 15%	43 22%	23 12%

Zona de Valor	Superficie construida privada pisos en metros cuadrados									
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300
01HU	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
02HU	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
03HU	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
04UU	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	1 100%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
05RR	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
06DD	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	1 100%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%

2.4.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y agrario

Zona de Valor	Superficie construida locales industriales y agrarios en metros cuadrados									
	menor de 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 de 3000
06DD	46 85%	8 15%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	46 85%	8 15%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%

3. MUESTRA DE MERCADO

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

3.1.1. Zona de valor 04UU. Zonas de expansión.

3.1.1.1. Muestra de mercado de suelos.

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor 04UU de Lizoáin/ Arriasgoiti está compuesta por 4 elementos de los 73 suelos que componen el total, presenta los siguientes valores y características:

Código de identificación	Superficie parcela	Unidad actuación	Nº plantas	Superficies edificables				Carga	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado
				Baja		Pl. Elevadas						
				m2	Uso	m2	Uso					
				15600084	507,30 m2		121,75					
15600085	504,20 m2		121,01	Residencial	302,52	Vivienda	45.000,00 €	2.014	TPAJD	47.016,00 €		
15600086	702,79 m2		84,33	Residencial	210,84	Vivienda	66.000,00 €	2.006	TPAJD	38.220,60 €		
15600070	1008,30 m2		92,76	Residencial	231,91	Vivienda	86.500,00 €	2.017	TPAJD	86.500,00 €		
Medias	680,65 m2		PB+I	104,96	262,41		57.708,25 €	2012		50.151,58 €		

3.1.2. Coeficientes de actualización de las muestras de mercado

La muestra de mercado de Lizoáin/ Arriasgoiti está elaborada con datos facilitados por la Hacienda Tributaria de Navarra, sobre valores declarados en las transmisiones realizadas entre los años 2004 y 2019 por compraventa de bienes inmuebles ubicados en su término municipal.

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

Año de venta	Coefficiente de actualización
2004	0,8121
2005	0,7168
2006	0,5982
2007	0,5848
2008	0,5990
2009	0,6655
2010	0,7102
2011	0,7692
2012	0,8947
2013	1,0093
2014	1,0793
2015	1,0728
2016	1,0551
2017	1,0322
2018	1,0000
2019	1,0000

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

La muestra de mercado obtenida en el polígono con aprovechamiento agroforestal de Lizoáin/ Arriasgoiti, presenta los siguientes valores y características por tipo y clase:

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra
15600165	680,23	1	100	T. LABOR REGADIO	1.000,00	2014	TPAJD
15600382	1.991,79	1	100	T. LABOR REGADIO	2.400,00	2017	TPAJD
Medias	1.336,01	1	100	T. Labor Regadio	1.700,00	2.016	
15600384	14.362,01	2	100	T. LABOR SECANO	18.069,00	2012	TPAJD
15600282	1.300,83	2	100	T. LABOR SECANO	482,00	2016	TPAJD
Medias	7.831,42	2	100	T. LABOR SECANO	9.275,50	2.014	
15600101	3.042,61	2	200	T. LABOR SECANO	2.041,00	2015	TPAJD
Medias	3.042,61	2	200	T. LABOR SECANO	2.041,00	2.015	
15600385	1.347,00	2	300	T. LABOR	800,00	2004	TPAJD
15600155	9.560,00	2	300	T. LABOR	11.046,76	2005	TPAJD
15600156	46.755,00	2	300	T. LABOR	53.832,30	2005	TPAJD
15600154	1.033,00	2	300	T. LABOR	1.232,25	2005	TPAJD
15600186	3.712,04	2	300	PASTOS	7.500,00	2005	TPAJD
15600387	3.712,04	2	300	PASTOS	7.500,00	2005	TPAJD
15600388	808,87	2	300	PASTOS	450,00	2010	TPAJD
15600121	14.231,70	2	300	T. LABOR SECANO	13.456,76	2010	TPAJD
15600131	38.074,15	2	300	T. LABOR SECANO	36.000,83	2010	TPAJD
15600122	16.396,31	2	300	T. LABOR SECANO	15.503,47	2010	TPAJD
15600162	24.265,00	2	300	T. LABOR SECANO	79.602,30	2011	TPAJD
15600383	28.700,00	2	300	T. LABOR SECANO	90.900,00	2011	TPAJD
15600149	34.735,00	2	300	T. LABOR SECANO	77.105,30	2011	TPAJD
15600167	31.927,45	2	300	T. LABOR SECANO	70.572,00	2011	TPAJD
15600389	808,87	2	300	PASTOS	2.000,00	2011	TPAJD
15600166	9.745,50	2	300	T. LABOR SECANO	22.000,00	2012	TPAJD
15600182	49.140,00	2	300	T. LABOR SECANO	46.058,00	2012	TPAJD
15600181	142.910,00	2	300	T. LABOR SECANO	134.873,00	2012	TPAJD
15600390	808,87	2	300	PASTOS	2.000,00	2013	TPAJD
15600103	9.839,31	2	300	T. LABOR SECANO	5.437,34	2015	TPAJD

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra
15600104	26.230,93	2	300	T. LABOR SECANO	14.495,58	2015	TPAJD
15600107	20.220,25	2	300	T. LABOR SECANO	11.174,23	2015	TPAJD
15600099	10.778,12	2	300	T. LABOR SECANO	5.956,38	2015	TPAJD
15600109	43.173,78	2	300	T. LABOR SECANO	23.858,44	2015	TPAJD
15600290	97.899,59	2	300	T. LABOR SECANO	32.297,00	2016	TPAJD
15600286	4.610,80	2	300	T. LABOR SECANO	1.278,00	2016	TPAJD
15600310	43.272,92	2	300	T. LABOR SECANO	11.957,00	2016	TPAJD
15600331	88.840,00	2	300	T. LABOR SECANO	24.665,00	2016	TPAJD
15600324	16.016,06	2	300	T. LABOR SECANO	4.426,00	2016	TPAJD
15600326	18.023,16	2	300	T. LABOR SECANO	5.024,00	2016	TPAJD
15600348	16.545,09	2	300	T. LABOR SECANO	13.676,00	2016	TPAJD
15600194	34.691,73	2	300	T. LABOR SECANO	9.586,00	2016	TPAJD
15600386	1.360,82	2	300	T. LABOR SECANO	125,00	2017	TPAJD
15600134	3.598,05	2	300	T. LABOR SECANO	7.000,00	2018	TPAJD
Medias	26.287,39	2,00	300,00	T. Labor Secano	24.805,56	2.012	
15600136	16.136,72	2	400	T. LABOR SECANO	13.223,63	2010	TPAJD
15600139	108.664,83	2	400	T. LABOR SECANO	89.048,29	2010	TPAJD
15600140	46.092,23	2	400	T. LABOR SECANO	37.771,50	2010	TPAJD
15600130	9.931,73	2	400	T. LABOR SECANO	8.138,86	2010	TPAJD
15600123	22.304,47	2	400	T. LABOR SECANO	18.277,98	2010	TPAJD
15600169	11.699,09	2	400	T. LABOR SECANO	22.625,00	2011	TPAJD
15600115	13.723,35	2	400	T. LABOR SECANO	5.681,72	2015	TPAJD
15600105	35.108,94	2	400	T. LABOR SECANO	15.998,24	2015	TPAJD
15600102	82.653,97	2	400	T. LABOR SECANO	39.966,94	2015	TPAJD
15600113	14.686,82	2	400	T. LABOR SECANO	7.101,00	2015	TPAJD
15600100	13.422,42	2	400	T. LABOR SECANO	6.490,00	2015	TPAJD
15600320	387,78	2	400	T. LABOR SECANO	84,25	2016	TPAJD
15600322	16.036,24	2	400	T. LABOR SECANO	3.878,00	2016	TPAJD
Medias	30.065,28	2	400	T. Labor Secano	20.637,34	2.013	
15600127	9.543,19	2	500	T. LABOR SECANO	6.015,49	2010	TPAJD
15600135	24.724,08	2	500	T. LABOR SECANO	15.584,70	2010	TPAJD
15600120	34.470,98	2	500	T. LABOR SECANO	21.728,63	2010	TPAJD
15600141	21.225,61	2	500	T. LABOR SECANO	13.379,43	2010	TPAJD
15600137	6.183,15	2	500	T. LABOR SECANO	2.322,95	2012	TPAJD
15600108	1.974,00	2	500	T. LABOR SECANO	740,00	2015	TPAJD
15600112	34.587,48	2	500	T. LABOR SECANO	12.970,57	2015	TPAJD
15600110	14.650,43	2	500	T. LABOR SECANO	5.493,75	2015	TPAJD
15600344	680,96	2	500	T. LABOR SECANO	124,75	2016	TPAJD
15600302	58.601,13	2	500	T. LABOR SECANO	11.052,00	2016	TPAJD
Medias	20.664,10	2	500	T. Labor Secano	8.941,23	2.013	
15600276	402,69	3	100	ALAMEDAS	47,00	2016	TPAJD
15600278	312,01	3	100	ALAMEDAS	37,00	2016	TPAJD
15600284	85,04	3	100	T. LABOR SECANO	10,00	2016	TPAJD
15600376	185,43	3	100	ALAMEDAS	22,00	2016	TPAJD
Medias	246,29	3	100	Alamedas	29,00	2.016	
15600174	2.161.244,62	3	200	PINAR	162.885,00	2005	TPAJD
Medias	2.161.244,62	3	200	Pinar	162.885,00	2.005	
15600172	58.586,12	3	300	PASTOS-ARBOLADO	1.204,19	2005	TPAJD
15600173	159.374,54	3	300	PASTOS	3.275,82	2005	TPAJD
15600175	15.193,99	3	300	PASTOS-ARBOLADO	312,30	2005	TPAJD
15600176	6.339,52	3	300	PASTOS	130,30	2005	TPAJD
15600177	15.515,78	3	300	PASTOS	318,91	2005	TPAJD
15600178	7.052,65	3	300	PASTOS	144,96	2005	TPAJD
15600098	54.660,18	3	300	PINAR	1.123,50	2005	TPAJD

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra
15600128	444,88	3	300	PASTOS	18,59	2010	TPAJD
15600129	1.412,92	3	300	PASTOS	59,12	2010	TPAJD
15600142	2.254,48	3	300	PASTOS	94,40	2010	TPAJD
15600143	566,10	3	300	PASTOS	23,74	2010	TPAJD
15600144	967,35	3	300	PASTOS	40,52	2010	TPAJD
15600132	428,76	3	300	PASTOS	17,93	2010	TPAJD
15600133	1.418,47	3	300	PASTOS	59,40	2010	TPAJD
15600124	384,64	3	300	PASTOS	16,11	2010	TPAJD
15600125	124,39	3	300	PASTOS	5,24	2010	TPAJD
15600126	505,72	3	300	PASTOS	21,17	2010	TPAJD
15600168	2.442,33	3	300	PASTOS	200,00	2011	TPAJD
15600138	277,57	3	300	PASTOS	6,93	2012	TPAJD
15600116	54,88	3	300	PASTOS	1,00	2015	TPAJD
15600114	324,62	3	300	PASTOS	7,00	2015	TPAJD
15600274	12.726,79	3	300	PASTOS	138,00	2016	TPAJD
15600296	1.012,52	3	300	PASTOS	11,00	2016	TPAJD
15600298	2.434,10	3	300	PASTOS	27,00	2016	TPAJD
15600300	1.465,06	3	300	PASTOS	16,00	2016	TPAJD
15600312	1.239,47	3	300	PASTOS	14,00	2016	TPAJD
15600314	4.481,72	3	300	PASTOS	49,00	2016	TPAJD
15600316	2.363,60	3	300	PASTOS	26,00	2016	TPAJD
15600318	27.150,91	3	300	PASTOS	303,75	2016	TPAJD
15600346	2.808,95	3	300	PASTOS	33,25	2016	TPAJD
15600360	853,08	3	300	PASTOS	10,00	2016	TPAJD
15600362	17.275,84	3	300	PASTOS	187,00	2016	TPAJD
15600364	45.266,00	3	300	PASTOS	490,00	2016	TPAJD
15600366	28.028,62	3	300	PASTOS	304,00	2016	TPAJD
15600368	1.262,54	3	300	PASTOS	14,00	2016	TPAJD
15600370	13.400,35	3	300	PASTOS	145,00	2016	TPAJD
15600372	9.456,18	3	300	PASTOS	103,00	2016	TPAJD
15600374	31.240,22	3	300	PASTOS	338,00	2016	TPAJD
Medias	13.968,31	3,00	300,00	Pastos	244,48	2.012	

4. 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.

4.1. Zona de valor 01HU.

No pudiendo contar con muestras de mercado significativas, debido al escaso número de ventas existentes en el polígono fiscal, se toma como referencia los valores fijados para la zona de valor 04UU, por ser estas viviendas unifamiliares y la relación entre los valores de repercusión existentes en el documento de valoración que se revisa.

El polígono fiscal H-01 y U-01 se identifican con las nuevas zonas de valor 01HA y 04UU. En el anterior documento de valoración cuentan con un valor de repercusión de 75,00 €/m² y 150,00 €/m² respectivamente. Comparamos el valor de repercusión obtenido en esta ponencia para la zona de valor 04UU con el valor que tenía en la ponencia anterior obteniendo una proporción de 70 %. El nuevo valor de repercusión de la zona de valoración 01HA será el producto de esta proporción por el valor de repercusión del polígono fiscal H-01 de la ponencia anterior que data en 2002.

Poligonos Fiscales Ponencia 2002	Valores Repercusion Ponencia 2002	Poligonos Fiscales Ponencia 2019	Valores Repercusion Ponencia 2019	Proporción
H-01	75,00 €/m2	01HA	50,00 €/m2	70 % proporción
U-01	150,00 €/m2	02UU	105,00 €/m2	70 % proporción

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 y considerando que la actual coyuntura del sector de la construcción ha reducido las expectativas de obtención de beneficios en la promoción de viviendas, se establece la siguiente tabla:

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
		Vivienda	Almacén	Porche
Superficie parcela	424,16 m2	450,00 m2		
Superficie construida	Vivienda	172,86 m2	170,00 m2	
	Almacén	151,76 m2		50,00 m2
	Desván	127,90 m2		
	Porche	83,05 m2		20,00 m2
Coefficiente de valor tipo medio	0,93	1,16	0,42	0,48
Año de construcción	1.869	2.019	2.019	2.019
Edificabilidad real	Vivienda	0,41 m2/m2	0,38 m2/m2	
	Otros usos	0,86 m2/m2		0,16 m2/m2
Edificabilidad ponencia	Vivienda	0,50 m2/m2	0,50 m2/m2	
	Otros usos	0,21 m2/m2		0,21m2/m2
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	484,47 €/m2	603,20 €/m2	
	Otros usos	164,09 €/m2		218,40 €/m2 249,60 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,4719	1,0000	1,0000
	Conservación	0,89	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,02	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado	85.842,72 €	157.594,38 €	16.782,36 €	7.671,94 €
Valor suelo sin consolidar		3.222,55 €		
Valor suelo libre consolidado	1.518,48 €	1.611,00 €		
Valor por m2 construido	160,28 €/m2	758,54 €/m2		
Valor de repercusión del suelo	50,00 €/m2	50,00 €/m2	18,00 €/m2	

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la zona de valor 01HU es de 1.046,30 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 901,98 €/m² de superficie construida, con suelo sin consolidar.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 326,46 €/m² de superficie construida, sin suelo sin consolidar.

4.2. Zona de valor 02HU.

No pudiendo contar con muestras de mercado significativas, debido al escaso número de ventas existentes en el polígono fiscal, se toma como referencia los valores fijados para la zona de valor 02UU, por ser estas viviendas unifamiliares y la relación entre los valores de repercusión existentes en el documento de valoración que se revisa.

El polígono fiscal H-02 y U-01 se identifican con las nuevas zonas de valor 02HA y 04UU. En el anterior documento de valoración cuentan con un valor de repercusión de 87,00 €/m² y 150,00 €/m² respectivamente. Comparamos el valor de repercusión obtenido en esta ponencia para la zona de valor 04UU con el valor que tenía en la ponencia anterior obtenido una proporción de 70 %. El nuevo valor de repercusión de la zona de valoración 01HA será el producto de esta proporción por el valor de repercusión del polígono fiscal H-02 de la ponencia anterior que data en 2002.

Poligonos Fiscales Ponencia 2002	Valores Repercusion Ponencia 2002	Poligonos Fiscales Ponencia 2019	Valores Repercusion Ponencia 2019	Proporción
H-02	87,00 €/m ²	02HA	60,00 €/m ²	70 % proporción
U-01	150,00 €/m ²	02UU	105,00 €/m²	70 % proporción

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 y considerando que la actual coyuntura del sector de la construcción ha reducido las expectativas de obtención de beneficios en la promoción de viviendas, se establece la siguiente tabla:

Características de la media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Porche
Superficie parcela		403,40 m2	450,00 m2		
Superficie construida	Vivienda	162,51 m2	170,00 m2		
	Almacén	156,24 m2		50,00 m2	
	Desván	130,71 m2			
	Porche	30,86 m2			20,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		1,16	1,16	0,42	0,48
Año de construcción		1.880	2.019	2.019	2.019
Edificabilidad real	Vivienda	0,40 m2/m2	0,38 m2/m2		
	Otros usos	0,79 m2/m2		0,16 m2/m2	
Edificabilidad ponencia	Vivienda	0,49 m2/m2	0,49 m2/m2		
	Otros usos	0,21 m2/m2		0,21 m2/m2	
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	485,33 €/m2	603,20 €/m2		
	Otros usos	162,24 €/m2		218,40 €/m2	249,60 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5349	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,95	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,03	1,02	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado		95.279,06 €	160.332,79 €	17.073,98 €	7.805,25 €
Valor suelo sin consolidar				3.622,50 €	
Valor suelo libre consolidado		1.742,69 €		1.944,00 €	
Valor por m2 construido		198,37 €/m2		771,72 €/m2	
Valor de repercusión del suelo		60,00 €/m2	60,00 €/m2	21,00 €/m2	

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la zona de valor 02HU es de 1.059,64 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 913,48 m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 329,91 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

4.3. Zona de valor 03HU.

No pudiendo contar con muestras de mercado significativas, debido al escaso número de ventas existentes en el polígono fiscal, se toma como referencia los valores fijados para la zona de valor 02UU, por ser estas viviendas unifamiliares y la relación entre los valores de repercusión existentes en el documento de valoración que se revisa.

El polígono fiscal H-03 y U-01 se identifican con las nuevas zonas de valor 03HA y 04UU. En el anterior documento de valoración cuentan con un valor de repercusión de 99,00 €/m2 y 150,00 €/m2 respectivamente. Comparamos el valor de repercusión obtenido en esta ponencia para la zona de valor 04UU con el valor que tenía en la ponencia anterior obteniendo una proporción de 70 %. El nuevo valor de repercusión de la zona de valoración 01HA será el producto de esta proporción por el valor de repercusión del polígono fiscal H-03 de la ponencia anterior que data en 2002.

Poligonos Fiscales Ponencia 2002	Valores Repercusion Ponencia 2002	Poligonos Fiscales Ponencia 2019	Valores Repercusion Ponencia 2019	Proporción
H-03	99,00 €/m2	03HA	70,00 €/m2	70 % proporción
U-01	150,00 €/m2	02UU	105,00 €/m2	70 % proporción

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 y considerando que la actual coyuntura del sector de la construcción ha reducido las expectativas de obtención de beneficios en la promoción de viviendas, se establece la siguiente tabla:

Características de la media de catastro y parcela tipo	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada			
		Vivienda	Almacén	Porche	
Superficie parcela	628,79 m2	450,00 m2			
Superficie construida	Vivienda	170,95 m2	165,00 m2		
	Almacén	138,84 m2		55,00 m2	
	Desván	125,75 m2			
	Porche	22,34 m2		15,00 m2	
Coefficiente de valor tipo medio	1,16	1,16	0,42	0,48	
Año de construcción	1.965	2.019	2.019	2.019	
Edificabilidad real	Vivienda	0,27 m2/m2	0,37 m2/m2		
	Otros usos	0,46 m2/m2		0,16 m2/m2	
Edificabilidad ponencia	Vivienda	0,42 m2/m2	0,42 m2/m2		
	Otros usos	0,18 m2/m2		0,18 m2/m2	
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	534,67 €/m2	603,20 €/m2		
	Otros usos	178,26 €/m2		218,40 €/m2 249,60 €/m2	
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	1,40	1,40	1,40	1,40	
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5406	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,96	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	1,15	1,15	1,15	1,15	
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,03	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado	116.192,51 €	156.699,08 €	18.911,96 €	5.894,64 €	
Valor suelo sin consolidar			1.977,50 €		
Valor suelo libre consolidado	3.345,14 €		2.394,00 €		
Valor por m2 construido	253,76 €/m2		772,36 €/m2		
Valor de repercusión del suelo	70,00 €/m2	70,00 €/m2	25,00 €/m2		

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la zona de valor 03HU es de 1.072,98 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 924,98 m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 334,51 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

4.4. Zona de valor 04UU.

4.4.1. Análisis de mercado de suelos.

Zona residencial que recoge al casco antiguo residencial. Se distribuyen aleatoriamente tanto viviendas unifamiliares en edificio adosado como en edificio aislado sin división horizontal. Las parcelas disponen de una construcción de dos o dos plantas y bajo cubierta destinada a vivienda o desván en plantas elevadas y almacén en planta baja, edificios anexos destinados a almacén y zona ajardinada o pavimentada.

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 24 de las NTGV.

Código de identificación	Superficie parcela	Suelos						
		Superficie edificable		Cargas de urbanización por m2	Costes de gestión	Valor declarado actualizado	Valor m2 actualizado	Valor repercusión
		Uso predominante	Resto de usos					
15600084	507,30 m2	213,07 m2	91,31 m2		1,15	28.869,71 €	56,91 €	108,46 €
15600085	504,20 m2	211,76 m2	90,76 m2		1,15	47.016,00 €	93,25 €	177,72 €
15600086	702,79 m2	147,59 m2	63,25 m2		1,15	38.220,60 €	54,38 €	207,29 €
15600070	1008,30 m2	162,34 m2	69,57 m2		1,15	86.500,00 €	85,79 €	423,67 €
Medias	680,65 m2	183,69 m2	78,72 m2		1,15	50.151,58 €	72,58 €	229,28 €

El método a utilizar consistirá en despejar, de la fórmula establecida en la Norma 33 más las disposiciones de la Norma 26 para la obtención del suelo libre consolidado de las NTGV (ambas modificadas mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), una vez obtenido el valor del suelo por unidad de superficie, el valor de repercusión, estimando la relación entre los valores de repercusión de uso predominante y resto de usos como la correspondiente a los coeficientes de vivienda y almacenaje tipo medio de la tabla 10 a. "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones" de los parámetros generales de valoración, según la siguiente formulación:

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

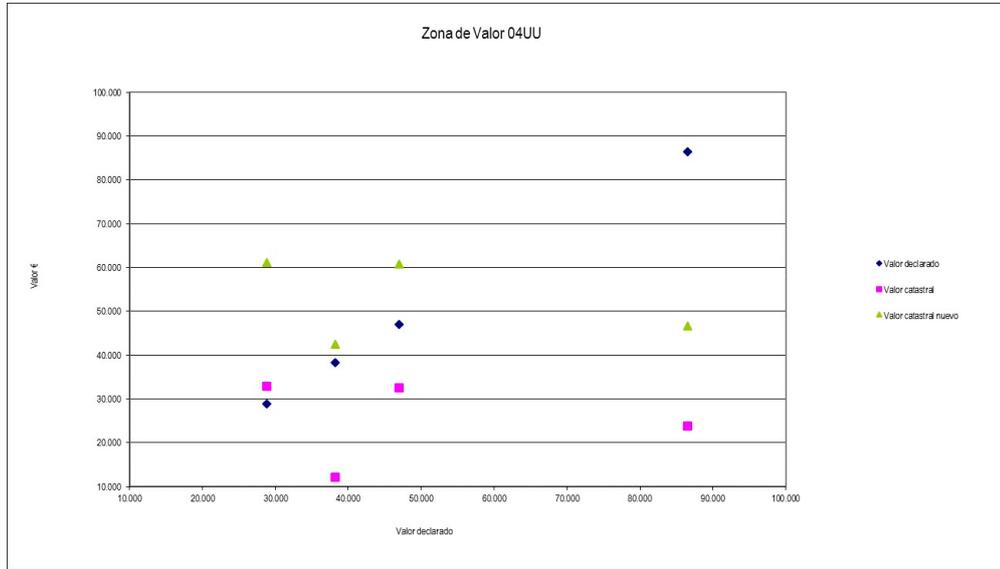
$$VSNC_{ik} = (VR_{ivk} \times (E_{ivk} + E_{iok} \times (0,42 / 1,10))) \times c05_k \times c082_k \times SNC_{ik} + SLC_{ik} \times VR_{ivk} \times 10\%$$

$$VR_{ivk} = \frac{VSNC_{ik}}{(E_{ivk} + E_{iok} \times (0,42 / 1,10)) \times c05_k \times c082_k \times SNC_{ik} + SLC_{ik} \times 10\%}$$

Siendo:

$VSNC_{ik}$	Valor del suelo no consolidado del recinto k del polígono i
SNC_{ik}	Suelo no consolidado del recinto k del polígono i
VR_{ivk}	Valor de repercusión para el uso residencial del recinto k del polígono fiscal i
SLC_{ik}	Suelo libre consolidado del recinto k del polígono i
10 %	Porcentaje del valor de repercusión de uso residencial del recinto estimado como suelo libre consolidado
E_{ivk}	Edificabilidad para el uso residencial del recinto k del polígono fiscal i
E_{iok}	Edificabilidad para el resto de usos del recinto k del polígono fiscal i
CU_{ik}	coste de urbanización por m ² aplicable al recinto k del polígono fiscal 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
1,10	Coefficiente correspondiente al uso vivienda de la tabla 10.a de los parámetros generales de valoración
0,42	Coefficiente correspondiente al uso almacenaje de la tabla 10.a de los parámetros generales de valoración

De la aplicación del valor de repercusión medio del suelo de 229,28 €/m2 sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



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

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 y considerando que la actual coyuntura del sector de la construcción ha reducido las expectativas de obtención de beneficios en la promoción de viviendas, se establece la siguiente tabla:

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Porche
Superficie parcela		847,64 m2	620,00 m2		
Superficie construida	Vivienda	147,19 m2	190,00 m2		
	Almacén	64,62 m2		35,00 m2	
	Desván	85,05 m2			
	Porche	18,51 m2			15,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		1,10	1,16	0,42	0,48
Año de construcción		1.978	2.019	2.019	2.019
Edificabilidad real	Vivienda	0,17 m2/m2	0,31 m2/m2		
	Otros usos	0,20 m2/m2		0,08 m2/m2	
Edificabilidad ponencia	Vivienda	0,31 m2/m2	0,31 m2/m2		
	Otros usos	0,08 m2/m2		0,08m2/m2	
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	574,20 €/m2	603,20 €/m2		
	Otros usos	196,92 €/m2		218,40 €/m2	249,60 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,6421	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,98	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,04	1,01	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado		134.674,06 €	188.735,29 €	12.588,06 €	6.165,58 €
Valor suelo sin consolidar		1.393,91 €	165,00 €		
Valor suelo libre consolidado		7.164,69 €	5.240,55 €		
Valor por m2 construido		427,03 €/m2	864,54 €/m2		
Valor de repercusión del suelo		105,00 €/m2	105,00 €/m2	40,00 €/m2	

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la zona de valor 04UU es de 1.119,67 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 965,23 €/m2 de superficie construida, con suelo sin consolidar.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 351,76 €/m2 de superficie construida, sin suelo sin consolidar.

4.5. Zona de valor 05RR. Huertas de ocio.

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 que presenta una menor cuantía, 50,00 €/m² de la zona de valor 01HU, fijándose una proporción del 18 % con respecto al citado valor de repercusión.

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Casa de campo	Almacén	Porche
Superficie parcela		2068,83 m ²	100,00 m ²		
Superficie construida	Casa de campo con uso residencial	66,43 m ²	20,00 m ²		
	Almacén	12,00 m ²		10,00 m ²	
	Porche	17,75 m ²			10,00 m ²
Coeficiente de valor tipo medio		0,96	0,94	0,34	0,41
Año de construcción		1.977	2.019	2.019	2.019
Edificabilidad real	Casa de campo con uso residencial	0,03 m ² /m ²	0,20 m ² /m ²		
	Otros usos	0,01 m ² /m ²		0,20 m ² /m ²	
Edificabilidad ponencia	Casa de campo con uso residencial	0,01 m ² /m ²	0,01 m ² /m ²		
	Otros usos	0,01 m ² /m ²		0,01 m ² /m ²	
Coste ejecución material estimado (Em)	Casa de campo con uso residencial	497,71 €/m ²	488,80 €/m ²		
	Otros usos	127,83 €/m ²		176,80 €/m ²	213,20 €/m ²
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5027	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,98	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,08	1,10	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado		25.799,26 €	13.420,50 €	2.427,11 €	2.926,81 €
Valor suelo libre consolidado		1.843,33 €	89,10 €		
Valor por m ² construido		268,24 €/m ²	469,36 €/m ²		
Valor de repercusión del suelo		9,00 €/m ²	9,00 €/m ²		

El valor estimado para la casa de campo con uso residencial de nueva construcción en la zona de valor 05RR es de 805,82 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 694,67 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 257,87 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

4.6. Zona de valor 06DD. Diseminado.

La zona recoge todas las construcciones en suelo no urbanizable del municipio y el suelo que puedan tener vinculado.

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 que presenta una menor cuantía, 50,00 €/m² de la zona de valor 01HU, fijándose una proporción del 18 % con respecto al citado valor de repercusión.

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Casa de campo	Almacén	Porche
Superficie parcela		478,20 m ²	100,00 m ²		
Superficie construida	Casa de campo con uso residencial	101,79 m ²	20,00 m ²		
	Almacén	357,25 m ²		10,00 m ²	
	Porche	39,69 m ²			10,00 m ²
Coeficiente de valor tipo medio		0,93	0,94	0,34	0,41
Año de construcción		1.944	2.019	2.019	2.019
Edificabilidad real	Casa de campo con uso residencial	0,21 m ² /m ²	0,20 m ² /m ²		
	Otros usos	0,83 m ² /m ²		0,20 m ² /m ²	
Edificabilidad ponencia	Casa de campo con uso residencial	0,27 m ² /m ²	0,27 m ² /m ²		
	Otros usos	0,27 m ² /m ²		0,27 m ² /m ²	
Coste ejecución material estimado (Em)	Casa de campo con uso residencial	486,05 €/m ²	488,80 €/m ²		
	Otros usos	186,74 €/m ²		176,80 €/m ²	213,20 €/m ²
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,4794	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,89	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,06	1,10	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado		69.426,92 €	13.648,27 €	2.468,30 €	2.976,48 €
Valor suelo libre consolidado		197,98 €	41,40 €		
Valor por m ² construido		139,21 €/m ²	497,33 €/m ²		
Valor de repercusión del suelo		9,00 €/m ²	9,00 €/m ²	3,00 €/m ²	3,00 €/m ²

El valor estimado para la casa de campo con uso residencial de nueva construcción en la zona de valor 06DD es de 805,82 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 694,67 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 250,97 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

5. ANALISIS DE COSTES

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

5.1.1. Zona de valor 01HU. Casco Histórico.

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en estos polígonos es de 603,20 Euros/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	14,02 m ²
Superficie 1 baños	4,95 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	142,89 m ²
Fachada a calle	7,00 ml
Tabicón distribuciones	11,05 ml
Tabique distribuciones	20,40 ml
Superficie construida	170 m ²
Carpintería exterior	23,80 m ²
Carpintería interior	17,00 m ²
Superficie parcela	450,00 m ²
Altura edificación	B+1+E
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 por m ² construido de la misma		Adosado			170,00	m ²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,13854	16,34 €	2,26 €	0,375
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	69,52 €	2,43 €	0,403
	2 Kg/cm ² Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,06442	91,54 €	5,90 €	0,978
	Hormi. Limpi. 0,50 ml Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,03912	143,48 €	5,61 €	0,931
	Total capítulo cimentación por m ² construido				16,21 €	2,687
Saneamiento Planta Baja 1	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02008	28,89 €	0,58 €	0,096
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	22,18 €	0,42 €	0,070
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	18,20 €	1,65 €	0,274
	Plantas vivi. 2 Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	16,90 €	0,27 €	0,044
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00909	154,47 €	1,40 €	0,233
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	177,45 €	2,70 €	0,447
	Total capítulo de saneamiento por m ² construido				7,02 €	1,164
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02188	125,98 €	2,76 €	0,457
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02188	125,98 €	2,76 €	0,457
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00455	1.265,62 €	5,75 €	0,954
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02500	22,51 €	0,56 €	0,093
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,06818	23,16 €	1,58 €	0,262
	Linea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,11364	9,02 €	1,03 €	0,170
	Total capítulo acometidas por m ² construido				14,43 €	2,393
Estructura Planta Baja 1	Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.	m ³	0,02196	250,56 €	5,50 €	0,912
	Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado	m ²	0,18824	33,99 €	6,40 €	1,061
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0050	0,76 €	6,88 €	1,140
	Plantas vivi. 2 Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16127	53,43 €	8,62 €	1,429
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,84097	10,67 €	8,97 €	1,487
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,77 €	0,84 €	0,140
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68400	6,31 €	4,32 €	0,716

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Adosado			170,00	m ²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	24,14 €	24,14 €	4,003
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,51 €	0,51 €	0,084
	Total capítulo estructura por m ² construido				66,18 €	10,971
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	0,00000	34,18 €	0,00 €	0,000
3 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,41818	30,95 €	12,94 €	2,145
100,00 %	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,03040	33,08 €	1,01 €	0,167
Inclinada	Canalón de PVC	ml	0,16886	26,09 €	4,41 €	0,730
2 Alturas	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12114	21,51 €	2,61 €	0,432
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,15198	129,99 €	19,76 €	3,275
	-Cubierta plana invertida zona descubierta, incluso canalon, bajante y alero	m ²	0,00000	140,66 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo cubierta por m ² construido				40,71 €	6,750
Conductos ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,10353	12,68 €	1,31 €	0,218
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m ²	0,04588	12,68 €	0,58 €	0,096
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINÉ-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,02353	74,13 €	1,74 €	0,289
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm campana cocina	ml	0,05765	12,68 €	0,73 €	0,121
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03529	43,43 €	1,53 €	0,254
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05882	11,27 €	0,66 €	0,110
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02353	375,56 €	8,84 €	1,465
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				15,40 €	2,553
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m2	1,10392	67,58 €	74,61 €	12,368
Coef. Facha. 0,22	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,40654	2,59 €	6,24 €	1,034
ml/m ² sum	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,42025	4,46 €	1,88 €	0,311
Coef. Ventil. 0,181	Tabique de fachada calle	m2	0,98424	15,69 €	15,44 €	2,560
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12036	17,64 €	2,12 €	0,352
	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,09979	19,32 €	1,93 €	0,320
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m2	0,14091	21,45 €	3,02 €	0,501
	Tabicon distribuciones	m2	0,70104	20,54 €	14,40 €	2,387
m ² /m ² sum	Tabique en distribuciones	m2	0,25556	15,69 €	4,01 €	0,665
	Total capítulo tabiquerías por m2 construido				123,65 €	20,498
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,91753	9,17 €	17,59 €	2,916
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,58903	9,79 €	5,77 €	0,956
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,20501	15,17 €	3,11 €	0,516
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m ² compra)	m ²	0,54359	23,20 €	12,61 €	2,091
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				39,08 €	6,479
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	1,02794	6,55 €	6,74 €	1,117
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,57015	4,36 €	2,48 €	0,412
	Aislamiento suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m ³)	m ²	0,02196	6,10 €	0,13 €	0,022
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.	m ²	0,08825	13,98 €	1,23 €	0,204
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,08235	13,23 €	1,09 €	0,181
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				11,68 €	1,936
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (6,60 Euros/m ² compra)	m ²	0,15836	30,00 €	4,75 €	0,788
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (10,220 Euros/m ² compra)	m ²	0,68215	36,32 €	24,77 €	4,107
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,71422	3,60 €	2,57 €	0,426
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,16941	59,61 €	10,10 €	1,674
	Zanquín madera en gradas	ud	0,18824	4,38 €	0,82 €	0,137
	-Gradas terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	ml	0,00000	29,33 €	0,00 €	0,000
	-Pavimento de terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	m ²	0,00000	32,25 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo de solados por m ² construido				43,02 €	7,131
Carpintería exterior	Ventana madera pino del pais incluso pintura 1,60x1,50 m.	m ²	0,13540	161,34 €	21,84 €	3,621
0,181	Balcón madera pino del pais incluso pintura 0,75x2,20 m.	m ²	0,01673	167,94 €	2,81 €	0,466
m ² /m ² sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39626	4,68 €	1,86 €	0,308
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,15213	23,59 €	3,59 €	0,595
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39626	1,82 €	0,72 €	0,119
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,12036	27,74 €	3,34 €	0,553
	Persiana de plástico totalmente instalada	m ²	0,18063	27,44 €	4,96 €	0,822
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,13692	19,79 €	2,71 €	0,449
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				41,82 €	6,934
Carpintería interior	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,00588	462,05 €	2,72 €	0,451
0,105	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02735	181,16 €	4,96 €	0,822
m ² /m ² sum	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,02941	174,50 €	5,13 €	0,851
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,01765	193,95 €	3,42 €	0,567
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,14835	12,57 €	1,86 €	0,309

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Adosado			170,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
	Barandado escalera de 90 cm, perfilería metálica y pasamanos madera.	ml	0,05882	218,95 €	12,88 €	2,135
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				30,97 €	5,135
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00588	302,21 €	1,78 €	0,295
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,12235	12,81 €	1,57 €	0,260
1	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,00588	184,65 €	1,09 €	0,180
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00588	227,19 €	1,34 €	0,222
2	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,00588	238,89 €	1,41 €	0,233
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00588	323,10 €	1,90 €	0,315
1	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Victoria"grifería monomando Victoria aseo	ud	0,00588	517,90 €	3,05 €	0,505
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,01176	340,58 €	4,01 €	0,664
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01176	410,68 €	4,83 €	0,801
	Bañera 1,70,lavabo,inodoro,bidé,"Victoria"grifería monomando Victoria baño	ud	0,01176	653,78 €	7,69 €	1,275
	Ayudas albañilería	ud	0,00588	385,64 €	2,27 €	0,376
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				30,92 €	5,126
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00588	1.507,24 €	8,87 €	1,470
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,06059	10,08 €	0,61 €	0,101
	Caldera totalmente instalada,incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00588	1.931,61 €	11,36 €	1,884
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,68922	13,16 €	9,07 €	1,503
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08741	133,95 €	11,71 €	1,941
	Ayudas de albañilería	ud	0,00588	150,68 €	0,89 €	0,147
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				42,50 €	7,046
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,00588	1.895,43 €	11,15 €	1,848
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda unifamiliar	ud	0,00588	649,64 €	3,82 €	0,634
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				14,97 €	2,482
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00455	63,84 €	0,29 €	0,048
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,10818	9,02 €	0,98 €	0,162
	Cuadro de protección electrificación alta 5 Kw 5 circuitos	ud	0,00588	175,52 €	1,03 €	0,171
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00588	338,70 €	1,99 €	0,330
	Puntos de luz, tomas de energía vivienda	ud	0,00588	1.266,59 €	7,45 €	1,235
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00588	205,07 €	1,21 €	0,200
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00455	291,55 €	1,33 €	0,220
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00455	3.514,41 €	15,97 €	2,648
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00588	358,33 €	2,11 €	0,349
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				32,36 €	5,364
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00588	300,16 €	1,77 €	0,293
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,05882	49,22 €	2,90 €	0,480
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,10000	9,21 €	0,92 €	0,153
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,05882	6,08 €	0,36 €	0,059
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00588	108,67 €	0,64 €	0,106
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,08824	5,34 €	0,47 €	0,078
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00588	0,00 €	0,00 €	0,000
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00588	501,01 €	2,95 €	0,489
11 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,05882	9,09 €	0,53 €	0,089
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,05882	11,30 €	0,66 €	0,110
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,05882	10,09 €	0,59 €	0,098
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00294	108,76 €	0,32 €	0,053
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00588	78,74 €	0,46 €	0,077
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02353	94,55 €	2,22 €	0,369
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00441	113,48 €	0,50 €	0,083
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				15,30 €	2,536
Pintura	Pintura plastica gotele paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	1,85039	2,82 €	5,22 €	0,866
	Pintura plastica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	0,68215	2,90 €	1,98 €	0,327
	Plastico techos cocina y baños	m ²	0,15836	2,90 €	0,46 €	0,076
	Total capítulo de pintura por m ² construido				7,66 €	1,269
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	9,33 €	9,33 €	1,546
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² construido				9,33 €	1,546
	Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo			170,00 €	603,20 €	100,00

5.1.2. Zona de valor 02HU.

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en estos polígonos es de 603,20 Euros/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	14,02 m ²
Superficie 1 baños	4,95 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	142,89 m ²
Fachada a calle	7,00 ml
Tabicón distribuciones	11,05 ml
Tabique distribuciones	20,40 ml
Superficie construida	170 m ²
Carpintería exterior	23,80 m ²
Carpintería interior	17,00 m ²
Superficie parcela	450,00 m ²
Altura edificación	B+1+E
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 por m ² construido de la misma		Adosado			170,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno 2 Kg/cm ² Hormi. Limpi. 0,50 ml	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,13854	16,34 €	2,26 €	0,375
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	69,52 €	2,43 €	0,403
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,06442	91,54 €	5,90 €	0,978
	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,03912	143,48 €	5,61 €	0,931
	Total capítulo cimentación por m ² construido					16,21 €
Saneamiento Planta Baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02008	28,89 €	0,58 €	0,096
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	22,18 €	0,42 €	0,070
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	18,20 €	1,65 €	0,274
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	16,90 €	0,27 €	0,044
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00909	154,47 €	1,40 €	0,233
Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	177,45 €	2,70 €	0,447	
Total capítulo de saneamiento por m ² construido					7,02 €	1,164
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02188	125,98 €	2,76 €	0,457
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02188	125,98 €	2,76 €	0,457
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00455	1.265,62 €	5,75 €	0,954
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02500	22,51 €	0,56 €	0,093
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,06818	23,16 €	1,58 €	0,262
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,11364	9,02 €	1,03 €	0,170
Total capítulo acometidas por m ² construido					14,43 €	2,393
Estructura Planta Baja 1 Plantas vivi. 2	Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.	m ³	0,02196	250,56 €	5,50 €	0,912
	Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado	m ²	0,18824	33,99 €	6,40 €	1,061
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0050	0,76 €	6,88 €	1,140
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16127	53,43 €	8,62 €	1,429
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,84097	10,67 €	8,97 €	1,487
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,77 €	0,84 €	0,140
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68400	6,31 €	4,32 €	0,716
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	24,14 €	24,14 €	4,003
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,51 €	0,51 €	0,084
Total capítulo estructura por m ² construido					66,18 €	10,971
Cubierta 3 Alturas 100,00 % Inclinada	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	0,00000	34,18 €	0,00 €	0,000
	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,41818	30,95 €	12,94 €	2,145
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,03040	33,08 €	1,01 €	0,167
	Canalón de PVC	ml	0,16886	26,09 €	4,41 €	0,730

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Adosado			170,00	m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%	
2 Alturas	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12114	21,51 €	2,61 €	0,432	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,15198	129,99 €	19,76 €	3,275	
	-Cubierta plana invertida zona descubierta, incluso canalon, bajante y alero	m ²	0,00000	140,66 €	0,00 €	0,000	
	Total capítulo cubierta por m ² construido				40,71 €	6,750	
Conductos ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,10353	12,68 €	1,31 €	0,218	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m ²	0,04588	12,68 €	0,58 €	0,096	
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,02353	74,13 €	1,74 €	0,289	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm campana cocina	ml	0,05765	12,68 €	0,73 €	0,121	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03529	43,43 €	1,53 €	0,254	
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05882	11,27 €	0,66 €	0,110	
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02353	375,56 €	8,84 €	1,465	
Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido					15,40 €	2,553	
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m2	1,10392	67,58 €	74,61 €	12,368	
	Coef. Facha. 0,22	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,40654	2,59 €	6,24 €	1,034
	ml/m ² sum	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,42025	4,46 €	1,88 €	0,311
	Coef. Ventil. 0,181	Tabique de fachada calle	m2	0,98424	15,69 €	15,44 €	2,560
	m ² /m ² sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12036	17,64 €	2,12 €	0,352
		Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,09979	19,32 €	1,93 €	0,320
		Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m2	0,14091	21,45 €	3,02 €	0,501
		Tabicon distribuciones	m2	0,70104	20,54 €	14,40 €	2,387
		Tabique en distribuciones	m2	0,25556	15,69 €	4,01 €	0,665
		Total capítulo tabiquerías por m2 construido				123,65 €	20,498
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,91753	9,17 €	17,59 €	2,916	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,58903	9,79 €	5,77 €	0,956	
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,20501	15,17 €	3,11 €	0,516	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m ² compra)	m ²	0,54359	23,20 €	12,61 €	2,091	
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido					39,08 €	6,479
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	1,02794	6,55 €	6,74 €	1,117	
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,57015	4,36 €	2,48 €	0,412	
	Aislamiento suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m ³)	m ²	0,02196	6,10 €	0,13 €	0,022	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.	m ²	0,08825	13,98 €	1,23 €	0,204	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,08235	13,23 €	1,09 €	0,181	
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido					11,68 €	1,936
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (6,60 Euros/m ² compra)	m ²	0,15836	30,00 €	4,75 €	0,788	
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (10,220 Euros/m ² compra)	m ²	0,68215	36,32 €	24,77 €	4,107	
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,71422	3,60 €	2,57 €	0,426	
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,16941	59,61 €	10,10 €	1,674	
	Zanquín madera en gradas	ud	0,18824	4,38 €	0,82 €	0,137	
	-Gradas terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	ml	0,00000	29,33 €	0,00 €	0,000	
	-Pavimento de terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	m ²	0,00000	32,25 €	0,00 €	0,000	
	Total capítulo de solados por m ² construido					43,02 €	7,131
Carpintería exterior	Ventana madera pino del pais incluso pintura 1,60x1,50 m.	m ²	0,13540	161,34 €	21,84 €	3,621	
	Balcón madera pino del pais incluso pintura 0,75x2,20 m.	m ²	0,01673	167,94 €	2,81 €	0,466	
	0,181	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39626	4,68 €	1,86 €	0,308
	m ² /m ² sum	Colocación carpintería exterior	m ²	0,15213	23,59 €	3,59 €	0,595
		Sellado carpintería exterior	ml	0,39626	1,82 €	0,72 €	0,119
		Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,12036	27,74 €	3,34 €	0,553
		Persiana de plástico totalmente instalada	m ²	0,18063	27,44 €	4,96 €	0,822
		Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,13692	19,79 €	2,71 €	0,449
		Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				41,82 €	6,934
Carpintería interior	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,00588	462,05 €	2,72 €	0,451	
	0,105	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02735	181,16 €	4,96 €	0,822
	m ² /m ² sum	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,02941	174,50 €	5,13 €	0,851
		Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,01765	193,95 €	3,42 €	0,567
		Colocación de cercos interiores	m ²	0,14835	12,57 €	1,86 €	0,309
		Barandado escalera de 90 cm, perfilera metálica y pasamanos madera.	ml	0,05882	218,95 €	12,88 €	2,135
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				30,97 €	5,135	
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00588	302,21 €	1,78 €	0,295	
	1	Cocina	ml	0,12235	12,81 €	1,57 €	0,260
	Baño	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,00588	184,65 €	1,09 €	0,180
	2	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00588	227,19 €	1,34 €	0,222
	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,00588	238,89 €	1,41 €	0,233	

Superficie cocina	13,77 m2
Superficie 1 baños	4,95 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	138,51 m2
Fachada a calle	7,00 ml
Tabicón distribuciones	10,70 ml
Tabique distribuciones	19,80 ml
Superficie construida	165 m2
Carpintería exterior	13,10 m2
Carpintería interior	16,50 m2
Superficie parcela	450,00 m2
Altura edificación	B+1+E
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 por m ² construido de la misma		Adosado			165,00	m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%	
Cimentación terreno 2 Kg/cm ² Hormi. Limpi. 0,50 ml	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,13972	16,21 €	2,27 €	0,376	
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	69,00 €	2,42 €	0,400	
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,06442	90,85 €	5,85 €	0,970	
	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,04029	142,41 €	5,74 €	0,951	
	Total capítulo cimentación por m ² construido					16,27 €	2,697
Saneamiento Planta Baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02008	28,68 €	0,58 €	0,095	
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	22,01 €	0,42 €	0,069	
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	18,06 €	1,64 €	0,272	
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	16,77 €	0,26 €	0,044	
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00909	153,31 €	1,39 €	0,231	
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	176,12 €	2,68 €	0,444	
Total capítulo de saneamiento por m ² construido					6,97 €	1,155	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02188	124,61 €	2,73 €	0,452	
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02188	124,61 €	2,73 €	0,452	
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00455	1.259,08 €	5,72 €	0,949	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02500	22,34 €	0,56 €	0,093	
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,06818	22,96 €	1,57 €	0,260	
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,11364	8,95 €	1,02 €	0,169	
	Total capítulo acometidas por m ² construido					14,32 €	2,374
Estructura Planta Baja 1 Plantas vivi. 2	Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.	m ³	0,02263	248,68 €	5,63 €	0,933	
	Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado	m ²	0,19394	33,73 €	6,54 €	1,085	
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0050	0,76 €	6,83 €	1,132	
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16127	53,03 €	8,55 €	1,418	
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,84097	10,59 €	8,90 €	1,476	
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,76 €	0,84 €	0,138	
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68400	6,26 €	4,29 €	0,710	
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	23,96 €	23,96 €	3,973	
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	0,084	
	Total capítulo estructura por m ² construido					66,04 €	10,948
	Cubierta 3 Alturas 100,00 % Inclinada 2 Alturas	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	0,00000	33,92 €	0,00 €	0,000
Cubierta de teja de cemento sobre faldones		m ²	0,40303	30,71 €	12,38 €	2,052	
Limahoya en chapa de zinc		ml	0,02930	32,83 €	0,96 €	0,159	
Canalón de PVC		ml	0,16299	25,89 €	4,22 €	0,700	
Bajante de PVC D=83 mmm		ml	0,12133	21,35 €	2,59 €	0,429	
Alero completo incluso estructura y cubrición		m ²	0,14669	129,03 €	18,93 €	3,138	
-Cubierta plana invertida zona descubierta, incluso canalon, bajante y alero		m ²	0,00000	139,94 €	0,00 €	0,000	
Total capítulo cubierta por m ² construido					39,08 €	6,479	
Conductos ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,10667	12,58 €	1,34 €	0,223	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m ²	0,04727	12,58 €	0,59 €	0,099	
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,02424	73,58 €	1,78 €	0,296	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm campana cocina	ml	0,05939	12,58 €	0,75 €	0,124	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03636	43,10 €	1,57 €	0,260	

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Adosado			165,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06061	11,19 €	0,68 €	0,112
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02424	372,74 €	9,04 €	1,498
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				15,75 €	2,611
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m2	1,10367	67,07 €	74,02 €	12,272
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,40601	2,57 €	6,19 €	1,026
0,22	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,41971	4,43 €	1,86 €	0,308
ml/m ² sum	Tabique de fachada calle	m2	0,98297	15,57 €	15,31 €	2,538
Coef. Ventil.	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12021	17,51 €	2,10 €	0,349
0,181	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,09966	19,18 €	1,91 €	0,317
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m2	0,15594	21,29 €	3,32 €	0,550
	Tabicon distribuciones	m2	0,70694	20,38 €	14,41 €	2,389
m ² /m ² sum	Tabique en distribuciones	m2	0,25827	15,57 €	4,02 €	0,667
	Total capítulo tabiquerías por m2 construido				123,15 €	20,416
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,93472	9,11 €	17,62 €	2,920
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,58758	9,72 €	5,71 €	0,947
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,20397	15,05 €	3,07 €	0,509
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m ² compra)	m ²	0,55786	23,03 €	12,85 €	2,130
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				39,24 €	6,506
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	1,02662	6,50 €	6,68 €	1,107
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,54972	4,33 €	2,38 €	0,394
	Aislamiento suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m ³)	m ²	0,02263	6,05 €	0,14 €	0,023
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.	m ²	0,08814	13,87 €	1,22 €	0,203
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,08485	13,13 €	1,11 €	0,185
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				11,53 €	1,911
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (6,60 Euros/m ² compra)	m ²	0,16161	29,77 €	4,81 €	0,798
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (10,220 Euros/m ² compra)	m ²	0,67781	36,04 €	24,43 €	4,050
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,71726	3,57 €	2,56 €	0,425
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,17455	59,16 €	10,33 €	1,712
	Zanquín madera en gradas	ud	0,19394	4,35 €	0,80 €	0,140
	-Gradas terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	ml	0,00000	29,11 €	0,00 €	0,000
	-Pavimento de terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	m ²	0,00000	32,01 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo de solados por m ² construido				42,97 €	7,124
Carpintería exterior	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m ²	0,13522	160,13 €	21,65 €	3,590
0,181	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m ²	0,01671	166,67 €	2,79 €	0,462
m ² /m ² sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39575	4,65 €	1,84 €	0,305
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,15194	23,41 €	3,56 €	0,590
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39575	1,80 €	0,71 €	0,118
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,12021	27,53 €	3,31 €	0,549
	Persiana de plástico totalmente instalada	m ²	0,18040	27,24 €	4,91 €	0,815
	Vidrio climalít 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,13674	19,64 €	2,69 €	0,445
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				41,46 €	6,873
Carpintería interior	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,00606	458,59 €	2,78 €	0,461
0,105	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02818	179,80 €	5,07 €	0,840
m ² /m ² sum	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,03030	173,19 €	5,25 €	0,870
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,01818	192,49 €	3,50 €	0,580
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,15285	12,47 €	1,91 €	0,316
	Barandado escalera de 90 cm, perfilera metálica y pasamanos madera.	ml	0,06061	217,31 €	13,17 €	2,183
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				31,67 €	5,251
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00606	299,94 €	1,82 €	0,301
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,12606	12,71 €	1,60 €	0,266
1	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,00606	183,26 €	1,11 €	0,184
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00606	225,48 €	1,37 €	0,227
2	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,00606	237,09 €	1,44 €	0,238
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00606	320,68 €	1,94 €	0,322
1	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Victoria"grifería monomando Victoria aseo	ud	0,00606	514,01 €	3,12 €	0,516
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,01212	338,02 €	4,10 €	0,679
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01212	407,60 €	4,94 €	0,819
	Bañera 1,70,lavabo,inodoro,bidé,"Victoria"grifería monomando Victoria baño	ud	0,01212	648,87 €	7,87 €	1,304
	Ayudas albañilería	ud	0,00606	382,74 €	2,32 €	0,385
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				31,62 €	5,241
Calefacción y agua	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00606	1.495,92 €	9,07 €	1,503
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,06242	10,00 €	0,62 €	0,103

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Adosado			165,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%	
caliente individual	Caldera totalmente instalada,incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00606	1.917,11 €	11,62 €	1,926	
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,68833	13,06 €	8,99 €	1,490	
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08730	132,95 €	11,61 €	1,924	
	Ayudas de albañilería	ud	0,00606	149,55 €	0,91 €	0,150	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido					42,81 €	7,097
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,00606	1.881,20 €	11,40 €	1,890	
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda unifamiliar	ud	0,00606	644,77 €	3,91 €	0,648	
	Total capítulo de energía solar por m ² construido					15,31 €	2,538
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00455	63,36 €	0,29 €	0,048	
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,10818	8,95 €	0,97 €	0,161	
	Cuadro de protección electrificación alta 5 Kw 5 circuitos	ud	0,00606	174,20 €	1,06 €	0,175	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00606	328,95 €	1,99 €	0,331	
	Puntos de luz, tomas de energía vivienda	ud	0,00606	1.257,08 €	7,62 €	1,263	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00606	203,53 €	1,23 €	0,204	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00455	289,37 €	1,32 €	0,218	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00455	3.488,03 €	15,85 €	2,628	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00606	355,64 €	2,16 €	0,357	
	Total capítulo de electricidad por m ² construido					32,48 €	5,385
	Telecomunica. 11 Tubos 3 Tomas ser.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00606	297,84 €	1,81 €	0,299
Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,		ml	0,06061	48,85 €	2,96 €	0,491	
Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.		ml	0,10303	9,14 €	0,94 €	0,156	
Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.		ud	0,06061	6,03 €	0,37 €	0,061	
Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,		ud	0,00606	107,85 €	0,65 €	0,108	
Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.		ml	0,09091	5,30 €	0,48 €	0,080	
Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA		ud	0,00606	0,00 €	0,00 €	0,000	
Equipo captación, amplificación y distribución.		ud	0,00606	497,25 €	3,01 €	0,500	
Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.		ml	0,06061	9,02 €	0,55 €	0,091	
Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.		ml	0,06061	11,21 €	0,68 €	0,113	
Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.		ml	0,06061	10,02 €	0,61 €	0,101	
Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P		ud	0,00303	107,94 €	0,33 €	0,054	
Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA		ud	0,00606	78,15 €	0,47 €	0,079	
Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.		ud	0,02424	93,84 €	2,27 €	0,377	
Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda		ud	0,00455	112,62 €	0,51 €	0,085	
Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido						15,64 €	2,593
Pintura		Pintura plastica gotele paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	1,86698	2,80 €	5,23 €	0,867
	Pintura plastica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	0,67781	2,87 €	1,95 €	0,323	
	Plastico techos cocina y baños	m ²	0,16161	2,87 €	0,46 €	0,077	
	Total capítulo de pintura por m ² construido					7,64 €	1,267
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	9,25 €	9,25 €	1,534	
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² construido				9,25 €	1,534	
Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo				165,00 €	603,20 €	100,00	

5.1.4. Zona de valor 04UU.

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en estos polígonos es de 603,20 Euros/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	14,99 m2
Superficie 1 baños	4,95 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	160,43 m2
Fachada a calle	7,00 ml
Tabicón distribuciones	12,35 ml
Tabique distribuciones	22,80 ml
Superficie construida	190 m2
Carpintería exterior	26,60 m2
Carpintería interior	19,00 m2
Superficie parcela	620,00 m2
Altura edificación	B+1+E
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 por m ² construido de la misma		Adosado			180,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno 2 Kg/cm ² Hormi. Limpi. 0,50 ml	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,12838	17,56 €	2,25 €	0,374
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	69,50 €	2,43 €	0,403
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,05881	95,80 €	5,63 €	0,934
	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,03457	143,45 €	4,96 €	0,822
	Total capítulo cimentación por m ² construido					15,28 €
Saneamiento Planta Baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02466	28,89 €	0,71 €	0,118
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,02089	22,17 €	0,46 €	0,077
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,11365	18,19 €	2,07 €	0,343
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01955	16,90 €	0,33 €	0,055
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00889	154,43 €	1,37 €	0,228
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01833	177,40 €	3,25 €	0,539
Total capítulo de saneamiento por m ² construido					8,20 €	1,359
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02316	125,94 €	2,92 €	0,484
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02316	125,94 €	2,92 €	0,484
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00444	1.265,40 €	5,62 €	0,932
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02444	22,50 €	0,55 €	0,091
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,06667	23,15 €	1,54 €	0,256
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,11111	9,02 €	1,00 €	0,166
	Total capítulo acometidas por m ² construido					14,55 €
Estructura Planta Baja 1 Plantas vivi. 2	Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.	m ³	0,01965	250,50 €	4,92 €	0,816
	Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado	m ²	0,16842	33,98 €	5,72 €	0,949
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0403	0,76 €	6,90 €	1,144
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16138	53,42 €	8,62 €	1,429
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,84073	10,66 €	8,96 €	1,486
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,76 €	0,84 €	0,139
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68392	6,31 €	4,32 €	0,716
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	24,45 €	24,45 €	4,053
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,51 €	0,51 €	0,084
	Total capítulo estructura por m ² construido					65,25 €
Cubierta 3 Alturas 100,00 % Inclinada 2 Alturas	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	0,00000	34,17 €	0,00 €	0,000
	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,70222	30,94 €	21,72 €	3,602
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,05105	33,07 €	1,69 €	0,280
	Canalón de PVC	ml	0,28164	26,08 €	7,35 €	1,218
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12032	21,51 €	2,59 €	0,429
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,25348	130,03 €	32,96 €	5,464
	-Cubierta plana invertida zona descubierta, incluso canalon, bajante y alero	m ²	0,00000	137,72 €	0,00 €	0,000
Total capítulo cubierta por m ² construido					66,31 €	10,992
Conductos ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,08500	12,67 €	1,08 €	0,179
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m ²	0,03342	12,67 €	0,42 €	0,070
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,02105	74,11 €	1,56 €	0,259
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm campana cocina	ml	0,04395	12,67 €	0,56 €	0,092
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03158	43,41 €	1,37 €	0,227

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Adosado			180,00	m ²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05263	11,27 €	0,59 €	0,098
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02105	375,47 €	7,90 €	1,310
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				13,49 €	2,236
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer, incluso manchado	m2	1,10492	67,59 €	74,68 €	12,381
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,40872	2,59 €	6,24 €	1,035
0,22	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm. lámina asf.	ml	0,42220	4,46 €	1,88 €	0,312
ml/m ² sum	Tabique de fachada calle	m2	0,98878	15,69 €	15,51 €	2,572
Coef. Ventil.	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12092	17,64 €	2,13 €	0,354
0,181	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10025	19,32 €	1,94 €	0,321
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m2	0,08864	21,45 €	1,90 €	0,315
	Tabicon distribuciones	m2	0,67816	20,53 €	13,92 €	2,308
m ² /m ² sum	Tabique en distribuciones	m2	0,24509	15,69 €	3,84 €	0,637
	Total capítulo tabiquerías por m2 construido				122,06 €	20,235
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,86063	9,17 €	17,07 €	2,829
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,59491	9,79 €	5,82 €	0,965
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,20791	15,16 €	3,15 €	0,523
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m ² compra)	m ²	0,49344	23,20 €	11,45 €	1,898
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				37,49 €	6,215
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	1,03269	6,55 €	6,76 €	1,121
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,95569	4,36 €	4,16 €	0,690
	Aislamiento suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m ³)	m ²	0,01965	6,10 €	0,12 €	0,020
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.	m ²	0,08866	13,97 €	1,24 €	0,205
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,07368	13,23 €	0,97 €	0,162
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				13,26 €	2,199
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (6,60 Euros/m ² compra)	m ²	0,14677	29,99 €	4,40 €	0,730
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (10,220 Euros/m ² compra)	m ²	0,69762	36,31 €	25,33 €	4,199
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,70192	3,60 €	2,52 €	0,418
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,11368	59,59 €	6,77 €	1,123
	Zanquín madera en gradas	ud	0,12632	4,38 €	0,55 €	0,092
	-Gradas terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	ml	0,00000	29,33 €	0,00 €	0,000
	-Pavimento de terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	m ²	0,00000	32,25 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo de solados por m ² construido				39,58 €	6,562
Carpintería exterior	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m ²	0,13602	161,30 €	21,94 €	3,637
0,181	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m ²	0,01681	167,89 €	2,82 €	0,468
m ² /m ² sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39809	4,68 €	1,86 €	0,309
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,15284	23,59 €	3,60 €	0,598
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39809	1,82 €	0,72 €	0,120
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,12092	27,73 €	3,35 €	0,556
	Persiana de plástico totalmente instalada	m ²	0,18146	27,43 €	4,98 €	0,825
	Vidrio climait 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,13755	19,79 €	2,72 €	0,451
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				42,01 €	6,964
Carpintería interior	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,00526	461,93 €	2,43 €	0,403
0,105	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02184	181,12 €	3,96 €	0,656
m ² /m ² sum	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,02632	174,46 €	4,59 €	0,761
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,01579	193,90 €	3,06 €	0,508
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,12804	12,56 €	1,61 €	0,267
	Barandado escalera de 90 cm, perfilera metálica y pasamanos madera.	ml	0,03947	218,89 €	8,64 €	1,432
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				24,29 €	4,027
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00526	302,13 €	1,59 €	0,264
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,10184	12,81 €	1,30 €	0,216
1	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,00526	184,60 €	0,97 €	0,161
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00526	227,13 €	1,20 €	0,198
2	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,00526	238,83 €	1,26 €	0,208
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00526	323,02 €	1,70 €	0,282
1	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Victoria"grifería monomando Victoria aseo	ud	0,00526	517,76 €	2,73 €	0,452
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,01053	302,36 €	3,18 €	0,528
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01053	410,57 €	4,32 €	0,716
	Bañera 1,70,lavabo,inodoro,bidé,"Victoria"grifería monomando Victoria baño	ud	0,01053	653,61 €	6,88 €	1,141
	Ayudas albañilería	ud	0,00526	385,54 €	2,03 €	0,336
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				27,16 €	4,502
Calefacción y agua	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00526	1.506,84 €	7,93 €	1,315
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,04658	10,07 €	0,47 €	0,078

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Adosado			180,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
caliente individual	Caldera totalmente instalada,incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00526	1.890,25 €	9,95 €	1,649
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,69240	13,15 €	9,11 €	1,510
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08782	133,92 €	11,76 €	1,950
	Ayudas de albañilería	ud	0,00526	150,64 €	0,79 €	0,131
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido					40,01 €
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,00526	1.894,94 €	9,97 €	1,653
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda unifamiliar	ud	0,00526	649,47 €	3,42 €	0,567
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				13,39 €	2,220
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00444	63,83 €	0,28 €	0,047
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,09933	9,02 €	0,90 €	0,149
	Cuadro de protección electrificación alta 5 Kw 5 circuitos	ud	0,00526	175,47 €	0,92 €	0,153
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00526	367,64 €	1,93 €	0,321
	Puntos de luz, tomas de energía vivienda	ud	0,00526	1.234,40 €	6,50 €	1,077
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00526	205,02 €	1,08 €	0,179
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00444	291,48 €	1,30 €	0,215
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00444	3.513,50 €	15,62 €	2,589
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00526	358,24 €	1,89 €	0,313
	Total capítulo de electricidad por m ² construido					30,41 €
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00526	300,08 €	1,58 €	0,262
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,05263	49,21 €	2,59 €	0,429
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,08947	9,21 €	0,82 €	0,137
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,05263	6,07 €	0,32 €	0,053
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00526	108,64 €	0,57 €	0,095
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,07895	5,34 €	0,42 €	0,070
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00526	0,00 €	0,00 €	0,000
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00526	500,88 €	2,64 €	0,437
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,05263	9,08 €	0,48 €	0,079
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,05263	11,30 €	0,59 €	0,099
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,05263	10,09 €	0,53 €	0,088
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00263	108,73 €	0,29 €	0,047
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00526	78,72 €	0,41 €	0,069
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02105	94,52 €	1,99 €	0,330
Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00395	113,45 €	0,45 €	0,074	
Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido					13,68 €	2,269
Pintura	Pintura plastica gotele paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	1,79548	2,82 €	5,07 €	0,840
	Pintura plastica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	0,69762	2,90 €	2,02 €	0,335
	Plastico techos cocina y baños	m ²	0,14677	2,90 €	0,42 €	0,070
	Total capítulo de pintura por m ² construido					7,51 €
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	9,28 €	9,28 €	1,538
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² construido				9,28 €	1,538
Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo				190,00 €	603,20 €	100,00

5.1.5. Zona de valor 05RR. Huertas de ocio.

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la casa de campo con uso residencial que se desarrolle en este polígono es de 488,80 Euros/m², de acuerdo con el tipo de construcción cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	14,00 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	17,00 m2
Fachada a calle	5,00 ml
Tabicón distribuciones	1,50 ml
Tabique distribuciones	2,77 ml
Superficie construida	20,00 m2
Carpintería exterior	3,23 m2
Carpintería interior	2,31 m2
Superficie parcela	100,00 m2
Altura edificación	B
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Aislado 20,00 m ²					
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%	
Cimentación terreno 2 Kg/cm ² Hormi. Limpi. 0,50 ml	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,20951	21,95 €	4,60 €	0,941	
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,00700	25,67 €	0,18 €	0,037	
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,03719	65,83 €	2,45 €	0,501	
	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,16532	52,97 €	8,76 €	1,792	
	Total capítulo cimentación por m ² construido					15,98 €	3,270
Saneamiento Planta Baja 1 Plantas vivi. 1	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,06584	10,67 €	0,70 €	0,144	
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,03776	8,19 €	0,31 €	0,063	
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,31992	6,72 €	2,15 €	0,440	
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,05384	6,24 €	0,34 €	0,069	
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,06051	57,03 €	3,45 €	0,706	
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,04653	65,51 €	3,05 €	0,624	
Total capítulo de saneamiento por m ² construido					10,00 €	2,045	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02747	33,03 €	0,91 €	0,186	
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02747	33,03 €	0,91 €	0,186	
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,03026	715,52 €	21,65 €	4,429	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,16641	8,31 €	1,38 €	0,283	
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,45385	7,86 €	3,57 €	0,730	
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,75642	3,33 €	2,52 €	0,515	
	Total capítulo acometidas por m ² construido					30,93 €	6,329
Estructura Planta Baja 1 Plantas vivi. 1	Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.	m ³	0,13747	92,50 €	12,72 €	2,601	
	Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado	m ²	1,00000	12,55 €	12,55 €	2,567	
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,7845	0,28 €	2,76 €	0,564	
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16299	19,73 €	3,22 €	0,658	
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,83155	3,94 €	3,27 €	0,670	
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,28 €	0,31 €	0,064	
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,69198	2,34 €	1,62 €	0,331	
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	8,45 €	8,45 €	1,729	
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,19 €	0,19 €	0,038	
	Total capítulo estructura por m ² construido					45,08 €	9,222
	Cubierta 2 Alturas 100,00 % Inclinada 1 Alturas	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	1,00000	12,62 €	12,62 €	2,581
Cubierta de teja de cemento sobre faldones		m ²	1,00000	11,42 €	11,42 €	2,337	
Limahoya en chapa de zinc		ml	0,07270	12,21 €	0,89 €	0,182	
Canalón de PVC		ml	0,24864	9,63 €	2,39 €	0,490	
Bajante de PVC D=83 mmm		ml	0,07459	7,94 €	0,59 €	0,121	
Alero completo incluso estructura y cubrición		m ²	0,22377	51,08 €	11,43 €	2,339	
-Cubierta plana invertida zona descubierta, incluso canalon, bajante y alero		m ²	0,00000	42,72 €	0,00 €	0,000	
Total capítulo cubierta por m ² construido						39,35 €	8,050
Conductos ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,08677	4,68 €	0,41 €	0,083	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m ²	0,08677	4,68 €	0,41 €	0,083	
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINÉ-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,08677	27,37 €	2,37 €	0,486	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm campana cocina	ml	0,17353	4,68 €	0,81 €	0,166	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,04338	16,03 €	0,70 €	0,142	
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,13015	4,16 €	0,54 €	0,111	

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma				Aislado		20,00	m ²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²		%
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,08677	138,65 €	12,03 €		2,461
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				17,27 €		3,532
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta lhd+COTEGRAN RPB	m ²	0,78331	14,73 €	11,54 €		2,361
ml/m ² sum	Tabique de fachada calle	m ²	0,46478	5,79 €	2,69 €		0,551
Coef. Ventil.	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,10561	6,51 €	0,69 €		0,141
0,181	Alfeizar en ventanas 30x5 cm.	ml	0,08756	7,13 €	0,62 €		0,128
m ² /m ² sum	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	3,68452	7,92 €	29,18 €		5,970
	Tabicón distribuciones	m ²	(0,12666)	7,58 €	-0,96 €		-0,196
	Tabique en distribuciones	m ²	(0,10665)	5,79 €	-0,62 €		-0,126
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				43,15 €		8,827
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	5,22362	3,39 €	17,69 €		3,619
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,60736	3,61 €	2,20 €		0,449
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,13015	5,60 €	0,73 €		0,149
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,51 Euros/m ² compra)	m ²	0,94957	8,08 €	7,68 €		1,570
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				28,29 €		5,788
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	0,48779	2,42 €	1,18 €		0,241
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	1,22377	1,61 €	1,97 €		0,403
	Aislamiento suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m ³)	m ²	0,13747	2,25 €	0,31 €		0,063
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.	m ²	0,04646	5,16 €	0,24 €		0,049
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,00000	4,88 €	0,00 €		0,000
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				3,70 €		0,757
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (5,40 Euros/m ² compra)	m ²	0,15012	10,60 €	1,59 €		0,326
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (5,40 Euros/m ² compra)	m ²	0,58739	10,60 €	6,23 €		1,274
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,92760	1,33 €	1,23 €		0,252
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,00000	16,77 €	0,00 €		0,000
	Zanquín madera en gradas	ud	0,00000	1,33 €	0,00 €		0,000
	Gradas terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	ml	0,00000	10,83 €	0,00 €		0,000
	Pavimento de terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	m ²	0,00000	11,91 €	0,00 €		0,000
	Total capítulo de solados por m ² construido				9,05 €		1,852
Carpintería exterior	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m ²	0,11881	37,26 €	4,43 €		0,906
0,181	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m ²	0,01468	32,61 €	0,48 €		0,098
m ² /m ² sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,34770	1,73 €	0,60 €		0,123
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,13349	8,71 €	1,16 €		0,238
	Sellado carpintería exterior	ml	0,34770	0,67 €	0,23 €		0,048
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,10561	8,84 €	0,93 €		0,191
	Persiana de plástico totalmente instalada	m ²	0,15850	6,29 €	1,00 €		0,204
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,12014	7,31 €	0,88 €		0,180
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				9,71 €		1,987
Carpintería interior	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,04338	166,35 €	7,22 €		1,476
0,097	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,11497	59,03 €	6,79 €		1,388
m ² /m ² sum	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,00000	56,57 €	0,00 €		0,000
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,04338	61,14 €	2,65 €		0,543
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,39718	4,64 €	1,84 €		0,377
	Barandado escalera de 90 cm, perfilera metálica y pasamanos madera.	ml	0,00000	34,71 €	0,00 €		0,000
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				18,50 €		3,784
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,04338	111,57 €	4,84 €		0,990
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,65075	4,73 €	3,08 €		0,630
1	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,04338	43,67 €	1,89 €		0,388
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,04338	83,87 €	3,64 €		0,744
2	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,04338	55,62 €	2,41 €		0,494
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,04338	119,28 €	5,17 €		1,059
1	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Victoria"grifería monomando Victoria aseo	ud	0,04338	145,00 €	6,29 €		1,287
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,00000	60,30 €	0,00 €		0,000
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00000	151,61 €	0,00 €		0,000
	Bañera 1,70,lavabo,inodoro,bidé,"Victoria"grifería monomando Victoria baño	ud	0,00000	183,78 €	0,00 €		0,000
	Ayudas albañilería	ud	0,04338	101,19 €	4,39 €		0,898
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				31,72 €		6,489
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,04338	556,43 €	24,14 €		4,939
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,19522	3,72 €	0,73 €		0,149
	Caldera totalmente instalada,incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,04338	928,89 €	40,30 €		8,244
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,60476	4,86 €	2,94 €		0,601
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,07670	49,45 €	3,79 €		0,776

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma				Aislado		20,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%	
	Ayudas de albañilería	ud	0,04338	55,63 €	2,41 €	0,494	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				74,31 €	15,202	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,00000	699,74 €	0,00 €	0,000	
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda unifamiliar	ud	0,00000	239,83 €	0,00 €	0,000	
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				0,00 €	0,000	
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,03026	23,57 €	0,71 €	0,146	
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,54462	3,33 €	1,81 €	0,371	
	Cuadro de protección electrificación alta 5 Kw 5 circuitos	ud	0,04338	64,80 €	2,81 €	0,575	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,04338	46,27 €	2,01 €	0,411	
	Puntos de luz, tomas de energía vivienda	ud	0,04338	153,31 €	6,65 €	1,361	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,04338	75,71 €	3,28 €	0,672	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,03026	95,37 €	2,89 €	0,590	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,03026	1.297,43 €	39,26 €	8,031	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,04338	132,29 €	5,74 €	1,174	
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				65,16 €	13,331	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hornigón	ud	0,04338	108,52 €	4,71 €	0,963	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,43383	18,17 €	7,88 €	1,613	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,73751	3,40 €	2,51 €	0,513	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,43383	2,24 €	0,97 €	0,199	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,04338	40,12 €	1,74 €	0,356	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,65075	1,97 €	1,28 €	0,263	
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,04338	0,00 €	0,00 €	0,000	
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,04338	184,96 €	8,02 €	1,642	
3 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,43383	3,35 €	1,46 €	0,298	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,43383	4,17 €	1,81 €	0,370	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,43383	3,73 €	1,62 €	0,331	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,02169	40,15 €	0,87 €	0,178	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,04338	29,07 €	1,26 €	0,258	
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,04338	34,90 €	1,51 €	0,310	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,13015	41,89 €	5,45 €	1,115	
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				41,10 €	8,408	
Pintura	Gotelé al temple en paredes	m ²	5,04037	0,55 €	2,79 €	0,570	
	Gotelé al temple en techos	m ²	0,58739	0,55 €	0,32 €	0,066	
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,15012	1,07 €	0,16 €	0,033	
	Total capítulo de pintura por m ² construido				3,27 €	0,670	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	2,24 €	2,24 €	0,458	
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² construido				2,24 €	0,458	
	Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo				23,05 €	488,80 €	100,00

5.1.6. Zona de valor 06DD. Diseminado.

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la casa de campo con uso residencial que se desarrolle en este polígono es de 488,80 Euros/m², de acuerdo con el tipo de construcción cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	14,00 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	17,00 m2
Fachada a calle	5,00 ml
Tabicón distribuciones	1,50 ml
Tabique distribuciones	2,77 ml
Superficie construida	20,00 m2
Carpintería exterior	3,23 m2
Carpintería interior	2,31 m2
Superficie parcela	100,00 m2
Altura edificación	B
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma				Aislado		20,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%	
Cimentación terreno 2 Kg/cm ² Hormi. Limpi. 0,50 ml	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,20951	21,95 €	4,60 €	0,941	
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,00700	25,67 €	0,18 €	0,037	
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,03719	65,83 €	2,45 €	0,501	
	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,16632	52,97 €	8,76 €	1,792	
	Total capítulo cimentación por m ² construido					15,98 €	3,270
Saneamiento Planta Baja 1 Plantas vivi. 1	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,06584	10,67 €	0,70 €	0,144	
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,03776	8,19 €	0,31 €	0,063	
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,31992	6,72 €	2,15 €	0,440	
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,05384	6,24 €	0,34 €	0,069	
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,06051	57,03 €	3,45 €	0,706	
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,04653	65,51 €	3,05 €	0,624	
Total capítulo de saneamiento por m ² construido					10,00 €	2,045	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02747	33,03 €	0,91 €	0,186	
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02747	33,03 €	0,91 €	0,186	
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,03026	715,52 €	21,65 €	4,429	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,16641	8,31 €	1,38 €	0,283	
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,45385	7,86 €	3,57 €	0,730	
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,75642	3,33 €	2,52 €	0,515	
Total capítulo acometidas por m ² construido					30,93 €	6,329	
Estructura Planta Baja 1 Plantas vivi. 1	Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.	m ³	0,13747	92,50 €	12,72 €	2,601	
	Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado	m ²	1,00000	12,55 €	12,55 €	2,567	
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,7845	0,28 €	2,76 €	0,564	
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16299	19,73 €	3,22 €	0,658	
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,83155	3,94 €	3,27 €	0,670	
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,28 €	0,31 €	0,064	
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,69198	2,34 €	1,62 €	0,331	
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	8,45 €	8,45 €	1,729	
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,19 €	0,19 €	0,038	
Total capítulo estructura por m ² construido					45,08 €	9,222	
Cubierta 2 Alturas 100,00 % Inclinada 1 Alturas	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	1,00000	12,62 €	12,62 €	2,581	
	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	1,00000	11,42 €	11,42 €	2,337	
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,07270	12,21 €	0,89 €	0,182	
	Canalón de PVC	ml	0,24864	9,63 €	2,39 €	0,490	
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,07459	7,94 €	0,59 €	0,121	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,22377	51,08 €	11,43 €	2,339	
-Cubierta plana invertida zona descubierta, incluso canalon, bajante y alero	m ²	0,00000	42,72 €	0,00 €	0,000		
Total capítulo cubierta por m ² construido					39,35 €	8,050	
Conductos ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,08677	4,68 €	0,41 €	0,083	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m ²	0,08677	4,68 €	0,41 €	0,083	
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINTE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,08677	27,37 €	2,37 €	0,486	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm campana cocina	ml	0,17353	4,68 €	0,81 €	0,166	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,04338	16,03 €	0,70 €	0,142	
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,13015	4,16 €	0,54 €	0,111	
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,08677	138,65 €	12,03 €	2,461	
Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido					17,27 €	3,532	
Tabiquerías ml/m ² sum Coef. Ventil. 0,181 m ² /m ² sum	Fachada calle 1/2 asta lhd+COTEGRAN RPB	m ²	0,78331	14,73 €	11,54 €	2,361	
	Tabique de fachada calle	m ²	0,46478	5,79 €	2,69 €	0,551	
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,10561	6,51 €	0,69 €	0,141	
	Alfeizar en ventanas 30x5 cm.	ml	0,08756	7,13 €	0,62 €	0,128	
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	3,68452	7,92 €	29,18 €	5,970	
	Tabicón distribuciones	m ²	(0,12666)	7,58 €	-0,96 €	-0,196	
	Tabique en distribuciones	m ²	(0,10665)	5,79 €	-0,62 €	-0,126	
Total capítulo tabiquerías por m ² construido					43,15 €	8,827	
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	5,22362	3,39 €	17,69 €	3,619	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,60736	3,61 €	2,20 €	0,449	
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,13015	5,60 €	0,73 €	0,149	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,51 Euros/m ² compra)	m ²	0,94957	8,08 €	7,68 €	1,570	
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido					28,29 €	5,788

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma				Aislado		20,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%	
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	0,48779	2,42 €	1,18 €	0,241	
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	1,22377	1,61 €	1,97 €	0,403	
	Aislamiento suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m ³)	m ²	0,13747	2,25 €	0,31 €	0,063	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.	m ²	0,04646	5,16 €	0,24 €	0,049	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,00000	4,88 €	0,00 €	0,000	
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				3,70 €	0,757	
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (5,40 Euros/m ² compra)	m ²	0,15012	10,60 €	1,59 €	0,326	
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (5,40 Euros/m ² compra)	m ²	0,58739	10,60 €	6,23 €	1,274	
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,92760	1,33 €	1,23 €	0,252	
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,00000	16,77 €	0,00 €	0,000	
	Zanquín madera en gradas	ud	0,00000	1,33 €	0,00 €	0,000	
	Gradas terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	ml	0,00000	10,83 €	0,00 €	0,000	
	Pavimento de terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	m ²	0,00000	11,91 €	0,00 €	0,000	
		Total capítulo de solados por m ² construido				9,05 €	1,852
Carpintería exterior 0,181 m ² /m ² sum	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m ²	0,11881	37,26 €	4,43 €	0,906	
	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m ²	0,01468	32,61 €	0,48 €	0,098	
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,34770	1,73 €	0,60 €	0,123	
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,13349	8,71 €	1,16 €	0,238	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,34770	0,67 €	0,23 €	0,048	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,10561	8,84 €	0,93 €	0,191	
	Persiana de plástico totalmente instalada	m ²	0,15850	6,29 €	1,00 €	0,204	
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,12014	7,31 €	0,88 €	0,180	
		Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				9,71 €	1,987
Carpintería interior 0,097 m ² /m ² sum	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,04338	166,35 €	7,22 €	1,476	
	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,11497	59,03 €	6,79 €	1,388	
	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,00000	56,57 €	0,00 €	0,000	
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,04338	61,14 €	2,65 €	0,543	
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,39718	4,64 €	1,84 €	0,377	
	Barandado escalera de 90 cm, perfilera metálica y pasamanos madera.	ml	0,00000	34,71 €	0,00 €	0,000	
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				18,50 €	3,784	
Fontanería Cocina 1 Baño 2 Aseo 1	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,04338	111,57 €	4,84 €	0,990	
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,65075	4,73 €	3,08 €	0,630	
	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,04338	43,67 €	1,89 €	0,388	
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,04338	83,87 €	3,64 €	0,744	
	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,04338	55,62 €	2,41 €	0,494	
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,04338	119,28 €	5,17 €	1,059	
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Victoria"grifería monomando Victoria aseo	ud	0,04338	145,00 €	6,29 €	1,287	
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,00000	60,30 €	0,00 €	0,000	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00000	151,61 €	0,00 €	0,000	
	Bañera 1,70,lavabo,inodoro,bidé,"Victoria"grifería monomando Victoria baño	ud	0,00000	183,78 €	0,00 €	0,000	
	Ayudas albañilería	ud	0,04338	101,19 €	4,39 €	0,898	
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				31,72 €	6,489	
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,04338	556,43 €	24,14 €	4,939	
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,19522	3,72 €	0,73 €	0,149	
	Caldera totalmente instalada,incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,04338	928,89 €	40,30 €	8,244	
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,60476	4,86 €	2,94 €	0,601	
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,07670	49,45 €	3,79 €	0,776	
	Ayudas de albañilería	ud	0,04338	55,63 €	2,41 €	0,494	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				74,31 €	15,202	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,00000	699,74 €	0,00 €	0,000	
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda unifamiliar	ud	0,00000	239,83 €	0,00 €	0,000	
		Total capítulo de energía solar por m ² construido				0,00 €	0,000
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,03026	23,57 €	0,71 €	0,146	
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,54462	3,33 €	1,81 €	0,371	
	Cuadro de protección electrificación alta 5 Kw 5 circuitos	ud	0,04338	64,80 €	2,81 €	0,575	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,04338	46,27 €	2,01 €	0,411	
	Puntos de luz, tomas de energía vivienda	ud	0,04338	153,31 €	6,65 €	1,361	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,04338	75,71 €	3,28 €	0,672	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,03026	95,37 €	2,89 €	0,590	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,03026	1.297,43 €	39,26 €	8,031	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,04338	132,29 €	5,74 €	1,174	
		Total capítulo de electricidad por m ² construido				65,16 €	13,331

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma				Aislado		20,00	m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%		
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,04338	108,52 €	4,71 €	0,963		
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,43383	18,17 €	7,88 €	1,613		
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,73751	3,40 €	2,51 €	0,513		
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,43383	2,24 €	0,97 €	0,199		
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,04338	40,12 €	1,74 €	0,356		
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,65075	1,97 €	1,28 €	0,263		
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,04338	0,00 €	0,00 €	0,000		
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,04338	184,96 €	8,02 €	1,642		
	3 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,43383	3,35 €	1,46 €	0,298	
		Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,43383	4,17 €	1,81 €	0,370	
		Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,43383	3,73 €	1,62 €	0,331	
		Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,02169	40,15 €	0,87 €	0,178	
		Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,04338	29,07 €	1,26 €	0,258	
	3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,04338	34,90 €	1,51 €	0,310	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,13015	41,89 €	5,45 €	1,115		
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				41,10 €	8,408		
Pintura	Gotelé al temple en paredes	m ²	5,04037	0,55 €	2,79 €	0,570		
	Gotelé al temple en techos	m ²	0,58739	0,55 €	0,32 €	0,066		
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,15012	1,07 €	0,16 €	0,033		
	Total capítulo de pintura por m ² construido				3,27 €	0,670		
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	2,24 €	2,24 €	0,458		
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² construido				2,24 €	0,458		
	Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo			23,05 €	488,80 €	100,00		

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

5.2.1. Zonas de valor 01HU, 02HU, 03HU, 04UU, 05RR y 06DD

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

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

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.

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

- Edificios exclusivos de uso agrario o industrial $Ks_{ij} = 1,12 + 1,90 BP,$
- 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, la promoción de viviendas este municipio es poco significativo, ya que el procedimiento habitual es la autopromoción. Se fija un beneficio del promotor del 0% para todas las zonas de valor y usos.

5.3. Costes de mercado de la urbanización

5.3.1. Coste de urbanización en zona de valor 01, 02, 03 y 04.

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 24,00 €/m², de acuerdo con el tipo de unidad de ejecución cuyas características se expresan a continuación:

Características generales de la urbanización									
Unidad ejecución	Superficie				Ancho calles	Número viviendas	Edificabilidad (m ² /m ²)	Coste urbanización espacio público	Coste urbanización bruto
	Unidad	Parcelas privadas	Viales	Zonas verdes					
ARL S1 LIZOAIN	1831,00	1463,00	368,00		10	1	0,4	143,28	28,80
ARL S2 LIZOAIN	3787,00	3407,00	380,00		10	3	0,4	182,31	18,29
ARL S3 LIZOAIN	9939,00	6790,00	3149,00		10	6	0,4	130,68	41,40
U 1 MENDIOROZ	2030,00	1734,00	296,00		10	3	0,4	167,00	24,35
U 2 MENDIOROZ	4758,00	4297,00	461,00		10	8	0,4	188,81	18,29
U 3 MENDIOROZ	3095,00	2790,00	305,00		10	5	0,4	185,64	18,29
U 4 MENDIOROZ	4156,00	3865,00	291,00		10	6	0,4	227,76	15,95
U 1 OSCARIZ	1887,00	969,00	918,00		10	2	0,4	123,47	60,06
U 2 OSCARIZ	3628,00	3203,00	425,00		10	6	0,4	174,10	20,39
U 1 UROZ	5058,00	4037,00	1021,00		10	6	0,4	142,66	28,80
ARU S1	17342,00	15179,00	2163,00		10	3	0,4	161,67	20,16
ARU S2	5956,00	4453,00	1503,00		10	4	0,4	138,12	34,85
ARU S3	1283,00	1061,00	222,00		10	1	0,4	152,87	26,45
ARU S4	5251,00	3881,00	1370,00		10	4	0,4	134,53	35,10
ARU S5	5867	4725	1142		10	8	0,4	146,69	28,55
U 1 URRIZELQUI	554	391	163		10	2	0,4	216,65	63,74
U1 YELZ	3493	2102	1391		10	2	0,4	125,07	49,81
U2 YELZ	3278	2585	693		10	2	0,4	144,99	30,65
U3 YELZ	3809	3058	751		10	2	0,4	146,06	28,80
U 1 ZALBA	1244	960	284		10	2	0,4	143,47	32,75
U 2 ZALBA	1958	1837	121		10	2	0,4	228,04	14,09
U 3 ZALBA	1095	961	134		10	2	0,4	166,66	20,39
Media	4.149,95	3.352,18	797,77		10	4	0,40	156,06	30,00

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.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m ³	1,03965	3,10 €	3,23 €	14,03
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m ³	0,15535	12,24 €	1,90 €	8,27
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m ³	1,400000	2,37 €	3,32 €	14,41
	Total capítulo movimiento de tierras por m ²				8,44 €	36,71
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,00077	24,44 €	0,02 €	0,08
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,00510	29,88 €	0,15 €	0,66
	Aridos filtrantes	m ³	0,00090	22,55 €	0,02 €	0,09
	Total capítulo drenajes por m ² .				0,19 €	0,83
Saneamiento de pluviales y fecales 0,30 ml diametro	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,03108	3,95 €	0,12 €	0,53
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,02072	15,14 €	0,31 €	1,36
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,03795	2,37 €	0,09 €	0,39
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,01230	25,02 €	0,31 €	1,34
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,00750	41,79 €	0,31 €	1,36
	Colector hormigón armado estanco pluviales	ml	0,00000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Colector hormigón centrifugado estanco fecales	ml	0,00700	46,36 €	0,32 €	1,41
	Pozo de registro D=100 cm y H=250 cm	ud	0,00058	1.165,45 €	0,68 €	2,96
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,00059	245,59 €	0,14 €	0,63
	Acometida a colector	ud	0,00109	89,01 €	0,10 €	0,42
Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m ² .				2,39 €	10,40	
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m ³	0,00779	3,95 €	0,03 €	0,13
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tuñas	m ³	0,00334	15,14 €	0,05 €	0,22
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m ³	0,00833	2,37 €	0,02 €	0,09
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,01325	46,87 €	0,62 €	2,70
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,00000	128,53 €	0,00 €	0,00
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,00000	82,52 €	0,00 €	0,00
	Tubería fundición nodular de diametro indicado, incluso arena recubrimiento	ml	0,00000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Válvula de compuerta con bridas para diámetro medio, cuerpo y tapa fundición nodular	ud	0,00073	459,50 €	0,33 €	1,45
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00073	433,94 €	0,32 €	1,37
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,00003	1.093,83 €	0,04 €	0,15
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00003	433,94 €	0,01 €	0,06
	Boca de riego.	ud	0,00009	442,26 €	0,04 €	0,17
	Acometida a edificaciones, toma red, 5 m pilielieno, registro, válvulas.	ud	0,00045	448,88 €	0,20 €	0,88
	Total capítulo distribución de agua por m ² .				1,66 €	7,23
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,00000	30,15 €	0,00 €	0,00
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,02000	48,85 €	0,98 €	4,25
	Arqueta trocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,00050	418,35 €	0,21 €	0,91
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6'25x3'30x2'65 m	ud	0,000006	34.704,70 €	0,19 €	0,84
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,000006	32.788,97 €	0,18 €	0,79
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm ² AI	ml	0,00400	18,11 €	0,07 €	0,31
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm ² AI	ml	0,01000	13,11 €	0,13 €	0,57
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm ² AI	ml	0,00600	8,07 €	0,05 €	0,21
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,00047	264,09 €	0,13 €	0,54
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm ² AI	ml	0,00400	44,28 €	0,18 €	0,77
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,00002	1.435,07 €	0,03 €	0,12
Total capítulo distribución de energía eléctrica por m ² .				2,14 €	9,32	
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,01080	17,29 €	0,19 €	0,81
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,00028	77,43 €	0,02 €	0,09
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,00003	153,91 €	0,00 €	0,02
	Total capítulo distribución de gas natural por m ² .				0,21 €	0,92
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,01360	19,03 €	0,26 €	1,12
	Conduccion con 4 tubos D=63 mm. red distribución exterior enterrado	ml	0,00000	22,01 €	0,00 €	0,00
	Conduccion con 6 tubos D=63 mm. red distribución exterior acometida enterrada	ml	0,00000	28,28 €	0,00 €	0,00
	Conduccion con 8 tubos D=63 mm. red distribución exterior enterrado	ml	0,00000	33,77 €	0,00 €	0,00
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00045	27,74 €	0,01 €	0,05
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,00010	736,22 €	0,07 €	0,32
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,00002	477,28 €	0,01 €	0,04

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,00030	138,76 €	0,04 €	0,18
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00006	674,73 €	0,04 €	0,17
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,000006	5.478,34 €	0,03 €	0,15
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,01880	1,12 €	0,02 €	0,09
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,00102	14,09 €	0,01 €	0,06
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,00278	33,78 €	0,09 €	0,41
	Punto distribución TB compuesto:chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,00003	241,17 €	0,01 €	0,03
	Punto interconexión TB compuesto:chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,000006	727,98 €	0,00 €	0,02
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,00007	1.433,31 €	0,10 €	0,44
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivaor	ml	0,01240	8,50 €	0,11 €	0,46
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,000006	40.667,11 €	0,25 €	1,08
	Total capítulo de canalización telefónica por m ² .				1,06 €	4,62
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,01861	22,55 €	0,42 €	1,82
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,00038	90,40 €	0,03 €	0,15
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,00014	152,51 €	0,02 €	0,09
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,00049	45,97 €	0,02 €	0,10
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,00012	33,26 €	0,00 €	0,02
	Báculo farola H=6 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00049	513,39 €	0,25 €	1,09
	Farola jardín H=4 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00012	513,39 €	0,06 €	0,27
	Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.	ud	0,00005	2.015,79 €	0,09 €	0,41
	Equipo estático- estabilizador de tensión y reductor de flujo luminoso de 45 KVA,	ud	0,00005	671,93 €	0,03 €	0,14
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm ²	ud	0,01365	4,65 €	0,06 €	0,28
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm ²	ud	0,00658	10,27 €	0,07 €	0,29
	Total capítulo de alumbrado público por m ² .				1,07 €	4,65
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m ³	0,00000	3,95 €	0,00 €	0,00
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,00000	2,37 €	0,00 €	0,00
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,00000	128,53 €	0,00 €	0,00
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,00000	8,74 €	0,00 €	0,00
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,00000	172,53 €	0,00 €	0,00
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,00000	52,72 €	0,00 €	0,00
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4'5 m.	ud	0,00000	10,07 €	0,00 €	0,00
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,00000	1.003,45 €	0,00 €	0,00
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso amario de chapa galvanizada.	ud	0,000000	1.820,03 €	0,00 €	0,00
	Conductor de cobre flexible de 2x2'5 m ² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado progamadores	ud	0,000000	2,00 €	0,00 €	0,00
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,100000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo de riego por aspersión por m ² .				0,00 €	0,00
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,04690	17,42 €	0,82 €	3,55
	Subbase granular todo-uno en aceras	m ³	0,02033	17,42 €	0,35 €	1,54
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,02170	18,28 €	0,40 €	1,72
	Bordillo de hormigón 25/15/12 en aceras.	ml	0,01760	22,90 €	0,40 €	1,75
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,01760	8,22 €	0,14 €	0,63
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,00491	17,97 €	0,09 €	0,38
	Pavimento de baldosa hidráulica de 4 tacos, incluso solera de hormigón de 12 cm	m ²	0,03000	36,58 €	1,10 €	4,77
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,00000	113,83 €	0,00 €	0,00
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m ²	0,00432	21,65 €	0,09 €	0,41
	Aparcamiento de pavimento asfáltico de igual sección que calzada	m ²	0,00629	37,35 €	0,23 €	1,02
	Caz prefabricado hormigón, seccion V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,00900	17,18 €	0,15 €	0,67
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m ²	0,05640	4,73 €	0,27 €	1,16
	Capa rodadura aglomerado ofítico S12 4cm.	m ²	0,05640	4,59 €	0,26 €	1,13
	Total capítulo aceras y calzadas por m ² .				4,31 €	18,73
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m ²	0,03556	8,88 €	0,32 €	1,37
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m ²	0,03556	3,15 €	0,11 €	0,49
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,00297	63,13 €	0,19 €	0,82
	Arbustos de porte medio	ud	0,01656	20,14 €	0,33 €	1,45
	Total capítulo de jardinería por m ² .				0,95 €	4,13
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00007	434,28 €	0,03 €	0,14
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00003	846,55 €	0,03 €	0,12
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,00019	129,90 €	0,03 €	0,11
	Fuente tipo Cantabrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,00001	1.824,89 €	0,02 €	0,07
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m ²	0,00033	50,76 €	0,02 €	0,07
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,000002	16.112,50 €	0,03 €	0,11

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
					€	
	Total capítulo de mobiliario urbano por m ² .				0,14 €	0,62
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,00032	205,04 €	0,06 €	0,28
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m ²	0,00250	10,55 €	0,03 €	0,11
	Total capítulo de señalización viaria por m ² .				0,09 €	0,40
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,00020	82,64 €	0,02 €	0,07
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,00005	142,74 €	0,01 €	0,03
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,00057	29,30 €	0,02 €	0,07
	Ensayos de tierras y varios 25% anteriores	ud	0,25000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo de ensayos de control por m ² .				0,04 €	0,18
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m ²	0,00423	15,07 €	0,06 €	0,28
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m ² .				0,06 €	0,28
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	22,77 €	0,23 €	0,99
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² .				0,23 €	0,99
1	Total de ejecución material por m ² . de urbanización				23,00 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,50 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,49 €	2,14
	Total 1+2+3				24,00 €	104,33

El coste de la urbanización por m² de terreno bruto se estima para las zonas de valor 01, 02, 03 y 04 de acuerdo con las características que a continuación se describen:

Movimiento de tierras	8,44 €/m ²
Drenajes	0,19 €/m ²
Sanearamiento	2,39 €/m ²
Distribución de aguas	2,17 €/m ²
Distribución de energía	2,85 €/m ²
Otras redes	1,06 €/m ²
Alumbrado público	1,07 €/m ²
Calzadas y aceras	4,31 €/m ²
Jardinería	0,95 €/m ²
Mobiliario	0,14 €/m ²
Señalización viaria	0,09 €/m ²
Ensayos de control	0,04 €/m ²
Derribos y demoliciones	0,06 €/m ²
Seguridad y Salud	0,23 €/m ²
Total ejecución material	24,00 €/m ²
Beneficio industrial	3,60 €/m ²
Licencia y honorarios	2,40 €/m ²
Total	30,00 €/m²

5.3.2 Coste de urbanización en zona de valor 05.

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 3,50 €/m², de acuerdo con el tipo de unidad de ejecución cuyas características se expresan a continuación:

Características generales de la urbanización									
Unidad ejecución	Superficie				Ancho calles	Número viviendas	Edificabilidad (m ² /m ²)	Coste urbanización espacio público	Coste urbanización bruto
	Unidad	Parcelas privadas	Viales	Zonas verdes					
OSC	17.484,00	15.856,00	1628		8		0,2	53,70	5,00

Características generales de la urbanización									
Unidad ejecución	Superficie				Ancho calles	Número viviendas	Edificabilidad (m2/m2)	Coste urbanización espacio público	Coste urbanización bruto
	Unidad	Parcelas privadas	Viales	Zonas verdes					
Media	17.484,00	15.856,00	1.628,00		8		0,20	53,70	5,00

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.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m ³	0,96570	0,49 €	0,47 €	14,14
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m ³	0,14430	1,94 €	0,28 €	8,33
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m ³	1,000000	0,37 €	0,37 €	11,17
	Total capítulo movimiento de tierras por m ²					1,13 €
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,00000	3,87 €	0,00 €	0,00
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,00510	4,73 €	0,02 €	0,72
	Aridos filtrantes	m ³	0,00045	3,57 €	0,00 €	0,05
	Total capítulo drenajes por m ² .					0,03 €
Saneamiento de pluviales y fecales 0,30 ml diametro	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,02659	0,63 €	0,02 €	0,50
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,01773	2,40 €	0,04 €	1,27
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,03137	0,37 €	0,01 €	0,35
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,01025	3,96 €	0,04 €	1,21
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,00750	6,61 €	0,05 €	1,48
	Colector hormigón armado estanco pluviales	ml	0,00000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Colector hormigón centrifugado estanco fecales	ml	0,00700	7,34 €	0,05 €	1,53
	Pozo de registro D=100 cm y H=250 cm	ud	0,00058	184,43 €	0,11 €	3,21
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,00059	38,87 €	0,02 €	0,68
	Acometida a colector	ud	0,00109	14,09 €	0,02 €	0,46
Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m ² .					0,36 €	10,68
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m ³	0,00779	0,63 €	0,00 €	0,15
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m ³	0,00334	2,40 €	0,01 €	0,24
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m ³	0,00833	0,37 €	0,00 €	0,09
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,01325	7,42 €	0,10 €	2,93
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,00000	20,34 €	0,00 €	0,00
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,00000	13,06 €	0,00 €	0,00
	Tubería fundición nodular de diametro indicado, incluso arena recubrimiento	ml	0,00000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Válvula de compuerta con bridas para diametro medio, cuerpo y tapa fundición nodular	ud	0,00043	72,72 €	0,03 €	0,94
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00043	68,67 €	0,03 €	0,88
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,00003	123,16 €	0,00 €	0,12
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00003	68,67 €	0,00 €	0,07
	Boca de riego.	ud	0,00009	65,60 €	0,01 €	0,18
	Acometida a edificaciones, toma red, 5 m pilielieno, registro, válvulas.	ud	0,00090	71,04 €	0,06 €	1,91
Total capítulo distribución de agua por m ² .					0,25 €	7,49
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,00000	4,03 €	0,00 €	0,00
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,02000	6,82 €	0,14 €	4,07
	Arqueta trocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,00050	66,20 €	0,03 €	0,99
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6'25x3'30x2'65 m	ud	0,000006	5.492,07 €	0,03 €	0,91
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,000006	5.142,10 €	0,03 €	0,85
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm ² AI	ml	0,00400	2,87 €	0,01 €	0,34
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm ² AI	ml	0,01000	2,07 €	0,02 €	0,62
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm ² AI	ml	0,00600	1,28 €	0,01 €	0,23
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,00101	41,79 €	0,04 €	1,26
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm ² AI	ml	0,00400	7,01 €	0,03 €	0,84
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,00002	227,10 €	0,00 €	0,14
Total capítulo distribución de energía eléctrica por m ² .					0,34 €	10,24
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,01080	2,74 €	0,03 €	0,88
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,00055	12,25 €	0,01 €	0,20
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,00003	24,36 €	0,00 €	0,02
	Total capítulo distribución de gas natural por m ² .					0,04 €

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma							
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%	
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,01360	3,01 €	0,04 €	1,22	
	Conduccion con 4 tubos D=63 mm. red distribución exterior enterrado	ml	0,00000	3,48 €	0,00 €	0,00	
	Conduccion con 6 tubos D=63 mm. red distribución exterior acometida enterrada	ml	0,00000	4,48 €	0,00 €	0,00	
	Conduccion con 8 tubos D=63 mm. red distribución exterior enterrado	ml	0,00000	5,34 €	0,00 €	0,00	
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00097	4,39 €	0,00 €	0,13	
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,00010	116,51 €	0,01 €	0,35	
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,00002	75,53 €	0,00 €	0,04	
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,00030	21,96 €	0,01 €	0,19	
	Armario exterior de poliester prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00006	106,78 €	0,01 €	0,19	
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,000003	866,96 €	0,00 €	0,08	
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,01880	0,18 €	0,00 €	0,10	
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,00102	2,23 €	0,00 €	0,07	
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,00278	5,35 €	0,01 €	0,44	
	Punto distribución TB compuesto:chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,00003	38,17 €	0,00 €	0,03	
	Punto interconexión TB compuesto:chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,000003	115,20 €	0,00 €	0,01	
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,00007	226,82 €	0,02 €	0,48	
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivaor	ml	0,01240	1,35 €	0,02 €	0,50	
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,000003	6.435,63 €	0,02 €	0,59	
	Total capítulo de canalización telefónica por m ² .					0,15 €	4,41
	Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,01820	3,57 €	0,06 €	1,94
Arqueta hormigón 40/40/65 cm.		ud	0,00036	14,31 €	0,01 €	0,15	
Arqueta hormigón 60/60/80 cm.		ud	0,00013	24,13 €	0,00 €	0,09	
Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.		ud	0,00049	7,28 €	0,00 €	0,11	
Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.		ud	0,00000	5,26 €	0,00 €	0,00	
Báculo farola H=6 m luminaria 150 w tipo medio		ud	0,00049	81,24 €	0,04 €	1,18	
Farola jardín H=4 m luminaria 150 w tipo medio		ud	0,00000	81,24 €	0,00 €	0,00	
Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.		ud	0,00004	319,00 €	0,01 €	0,43	
Equipo estático- estabilizador de tensión y reductor de flujo luminoso de 45 KVA,		ud	0,00004	106,33 €	0,00 €	0,14	
Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm ²		ud	0,01365	0,74 €	0,01 €	0,30	
Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm ²		ud	0,00455	1,63 €	0,01 €	0,22	
Total capítulo de alumbrado público por m ² .						0,15 €	4,56
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m ³	0,00000	0,63 €	0,00 €	0,00	
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,00000	0,37 €	0,00 €	0,00	
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,00000	20,34 €	0,00 €	0,00	
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,00000	1,38 €	0,00 €	0,00	
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,00000	27,30 €	0,00 €	0,00	
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,00000	8,34 €	0,00 €	0,00	
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4'5 m.	ud	0,00000	1,59 €	0,00 €	0,00	
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,00000	158,80 €	0,00 €	0,00	
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso amario de chapa galvanizada.	ud	0,000000	288,02 €	0,00 €	0,00	
	Conductor de cobre flexible de 2x2'5 m ² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado progamadores	ud	0,000000	0,32 €	0,00 €	0,00	
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,100000	0,00 €	0,00 €	0,00	
Total capítulo de riego por aspersión por m ² .					0,00 €	0,00	
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,04690	2,76 €	0,13 €	3,85	
	Subbase granular todo-uno en aceras	m ³	0,02010	2,76 €	0,06 €	1,65	
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,02170	2,89 €	0,06 €	1,87	
	Bordillo de hormigón 25/15/12 en aceras.	ml	0,01760	3,62 €	0,06 €	1,90	
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,01760	1,30 €	0,02 €	0,68	
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,00000	2,84 €	0,00 €	0,00	
	Pavimento de baldosa hidráulica de 4 tacos, incluso solera de hormigón de 12 cm	m ²	0,03000	5,79 €	0,17 €	5,18	
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,00000	18,01 €	0,00 €	0,00	
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m ²	0,00000	3,43 €	0,00 €	0,00	
	Aparcamiento de pavimento asfáltico de igual sección que calzada	m ²	0,00629	5,91 €	0,04 €	1,11	
	Caz prefabricado hormigón, seccion V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,00900	2,72 €	0,02 €	0,73	
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m ²	0,05640	0,75 €	0,04 €	1,26	
	Capa rodadura aglomerado ofitico S12 4cm.	m ²	0,05640	0,73 €	0,04 €	1,22	
	Total capítulo aceras y calzadas por m ² .					0,65 €	19,45
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m ²	0,00000	1,41 €	0,00 €	0,00	
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m ²	0,00000	0,50 €	0,00 €	0,00	
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,00000	9,99 €	0,00 €	0,00	
	Arbustos de porte medio	ud	0,00000	3,19 €	0,00 €	0,00	
	Total capítulo de jardinería por m ² .					0,00 €	0,00

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00000	68,72 €	0,00 €	0,00
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00000	133,97 €	0,00 €	0,00
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,00016	20,56 €	0,00 €	0,10
	Fuente tipo Cantabrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,00000	288,79 €	0,00 €	0,00
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m ²	0,00000	8,03 €	0,00 €	0,00
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,000000	2.549,83 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo de mobiliario urbano por m ² .					0,00 €
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,00032	32,45 €	0,01 €	0,30
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m ²	0,00250	1,67 €	0,00 €	0,12
	Total capítulo de señalización viaria por m ² .				0,01 €	0,43
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,00020	13,08 €	0,00 €	0,08
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,00005	22,59 €	0,00 €	0,03
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,00057	4,64 €	0,00 €	0,08
	Ensayos de tierras y varios 25% anteriores	ud	0,25000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo de ensayos de control por m ² .					0,01 €
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m ²	0,00223	2,38 €	0,01 €	0,16
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m ² .				0,01 €	0,16
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	22,77 €	0,23 €	6,79
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² .				0,23 €	6,79
1	Total de ejecución material por m ² . de urbanización				3,35 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,07 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,07 €	2,14
	Total 1+2+3				3,50 €	104,33

El coste de la urbanización por m² de terreno bruto se estima para la zona de valor 05 de acuerdo con las características que a continuación se describen:

Movimiento de tierras	1,13 €/m ²
Drenajes	0,03 €/m ²
Saneamiento	0,36 €/m ²
Distribución de aguas	0,32 €/m ²
Distribución de energía	0,45 €/m ²
Otras redes	0,15 €/m ²
Alumbrado público	0,15 €/m ²
Calzadas y aceras	0,65 €/m ²
Jardinería	0,00 €/m ²
Mobiliario	0,00 €/m ²
Señalización viaria	0,01 €/m ²
Ensayos de control	0,01 €/m ²
Derribos y demoliciones	0,01 €/m ²
Seguridad y Salud	0,23 €/m ²
Total ejecución material	3,50 €/m²
Beneficio industrial	0,75 €/m ²
Licencia y honorarios	0,75 €/m ²
Total	5,00 €/m²

6. VALORACIÓN DEL SUELO

6.1. 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:

$$VR_{i0} = \frac{VM_{i0} - VAC_{i0}}{ks_i}$$

Siendo:

VR_{i0} Valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela tipo en el polígono fiscal i
 VM_{i0} Valor de mercado de de la parcela tipo en el polígono fiscal i
 VAC_{i0} Total del valor actual de las construcciones de la parcela tipo del polígono fiscal i, para una antigüedad igual a cero
 ks_i Coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo en el polígono fiscal i determinado de acuerdo a la Norma 21

Zona de valor	Tipo edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizado €/m2	Código de identificación
01HU	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,40	1,15	50,00	0 1
		Resto usos	1,40	1,15	18,00	0 2
02HU	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,40	1,15	60,00	0 1
		Resto usos	1,40	1,15	21,00	0 2
03HU	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,40	1,15	70,00	0 1
		Resto usos	1,40	1,15	25,00	0 2
04UU	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,40	1,15	105,00	0 1
		Resto usos	1,40	1,15	40,00	0 2
05RR	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,40	1,15	9,00	0 1
06DD	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	9,00	0 1
		Resto usos	1,40	1,15	3,00	0 2

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:

Código	Uso Descripción	Plantas	01HU	02HU	03HU	04UU	05RR	06DD
		Descripción						
01	Residencial	Baja	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01
		Bajo rasante	01	01	01	01	01	01
02	Almacenaje	Resto destinos	02	02	02	02	01	02
		Resto destinos	02	02	02	02	01	02
		Resto destinos	02	02	02	02	01	02
		Resto destinos	02	02	02	02	01	02
		Resto destinos	02	02	02	02	01	02
03	Agrario	Baja	02	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	02
04	Industrial	Baja	02	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	02
05	Comercial	Baja	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	02
06	Oficina	Baja	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	02
07	Espectáculos	Baja	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	02
08	Deportivo	Baja	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	02
09	Hostelería	Baja	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	02
10	Docente	Baja	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	02
11	Publico	Baja	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	02
12	Sanitario	Baja	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	02

Uso		Plantas	01HU	02HU	03HU	04UU	05RR	06DD
Código	Descripción	Descripción						
1330	Singulares (Bajera)	Baja	02	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	02	01	02
		Entrepantaa	02	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	02
13(resto)	Singulares (Resto)	Baja	02	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	02	01	02
		Entrepantaa	02	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	02
14	Auxiliares	Baja	02	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	02	01	02
		Entrepantaa	02	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	02
148	Plazas Aparcamiento	Baja	02	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	02	01	02
		Entrepantaa	02	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	02
149	Trasteros	Baja	02	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	02	01	02
		Entrepantaa	02	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	02
15	Vía Urbana		02	02	02	02	01	02
19	Inespecifico	Baja	02	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	02	01	02
		Entrepantaa	02	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	02

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

6.2.1. 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:

- $SC_p < 40 \text{ m}^2$ $C_{ks} = 1,10$
- $40 \text{ m}^2 < SC_p < 200 \text{ m}^2$ $C_{ks} = 1,1563 - 0,0013 \times SC_p$
- $SC_p > 200 \text{ m}^2$ $C_{ks} = 0,89$

Siendo:

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

Calculados en función de la valoración mediante el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitios en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado de todas las unidades inmobiliarias de uso residencial de las zonas de valoración afectadas, estableciendo las

diferencias de valor estimado en función de la modificación de su superficie en el intervalo: mayor que 40,00 m2, menor que 200,00 m2

$$M_k = Q_z + Q_a + Q_p + Q_s + Q_r;$$
$$M_k = (Q_z + Q_a + Q_p + Q_r) \times Q_s;$$

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 H
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.

6.2.2. 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:

- $SC_p < 50 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 1,08$
- $50 \text{ m}^2 < SC_p < 400 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 1,1086 - 0,0005 \times SC_p$
- $SC_p > 400 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 0,90$

Siendo:

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

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

$$VM_k = Q_m + Q_z + Q_a + Q_c + Q_s + Q_g + Q_r;$$
$$VM_k = (Q_m + Q_z + Q_a + Q_c + Q_g + Q_r) \times Q_s;$$

Siendo

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

6.3. Determinación del valor de las unidades inmobiliarias 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:

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

Siendo:

$VSNC_{ik}$	Valor del suelo no consolidado del recinto k del polígono i
VR_{ijk}	Valor de repercusión para el uso j del recinto k del polígono fiscal i
E_{ijk}	Edificabilidad para el uso j del recinto k del polígono fiscal i
CU_{ik}	coste de urbanización por m ² aplicable al recinto k del polígono fiscal i
$C082_k$	Coefficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo a la Norma 8.2.
$c05_k$	es el coeficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5
SNC_{ik}	Superficie no consolidada del recinto k del polígono fiscal 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:

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

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:

$$CU_{ij} = CU_{i0} \times \frac{SB_{i0}}{(SB_{i0} - SN_{i0})} \times \frac{(SB_{ij} - SN_{ij})}{SB_{ij}}$$

Siendo:

CU_{ij}	Coste de urbanización por m ² de de suelo a urbanizar j que se encuentra en l polígono fiscal i
CU_{i0}	Coste de urbanización por m ² de la unidad de ejecución representativa del polígono fiscal i fijado de acuerdo a la Norma 22
SB_{i0}	Superficie bruta de la unidad de ejecución representativa del polígono fiscal i
SN_{i0}	Superficie neta de la unidad de ejecución representativa del polígono fiscal i
SB_{ij}	Superficie total de las parcelas originales
SN_{ij}	Superficie total de las parcelas resultantes

- Suelo con aprovechamiento tipo:

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

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

6.4. 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:

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

Siendo:

$VSNC_{ik}$	Valor del suelo no consolidado del recinto k del polígono i
VR_{ij}	Valor de repercusión para el uso j del recinto k del polígono fiscal i
E_{jk}	Edificabilidad para el uso j del recinto k del polígono fiscal i
$C082_k$	Coefficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo a la Norma 8.2.
$c05_k$	Coefficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5

SNC_k Superficie no consolidada del recinto k del polígono fiscal 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.

6.5. Determinación del valor del suelo consolidado en las unidades inmobiliarias de construcción

En aquellas unidades inmobiliarias de construcción que tengan asignado en el Registro de la Riqueza Territorial un aprovechamiento urbanístico y se encuentren caracterizadas de acuerdo al sistema general, el valor del suelo consolidado se calculará en función a los valores de repercusión por metro cuadrado construido correspondientes a cada uno de los usos determinados para el polígono fiscal por la Ponencia de Valoración vigente, de acuerdo a la siguiente expresión:

$$VSC_{ijkl} = VR_{ijk} \times C24_{jk} \times kS_{ik} \times (SCC_l + \sum f_{lm} \times SCC_m)$$

Siendo:

VSC_{ijkl}	Valor del suelo consolidado de la unidad inmobiliaria l, del uso constructivo k, que se encuentra en el recinto j del polígono fiscal i.
VR_{ijk}	Valor de repercusión por metro cuadrado construido del uso k en el recinto j del polígono fiscal i
$C24_{jk}$	Coefficiente asignado al recinto k para el uso j, de acuerdo a la Norma 25
kS_{ik}	Coefficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso k en el polígono fiscal i determinado de acuerdo a la Norma 21
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

En unidades inmobiliarias de construcción que se encuentren caracterizadas de acuerdo al sistema general de potencia, el resultado de multiplicar el Valor básico unitario fijado para la zona en la Ponencia de Valoración por la superficie del recinto o participación de la unidad en la misma o, en su caso, por un porcentaje de la superficie de afección.

$$VU_{ijk} = VBS_i \times S_{ij} \times c05_j$$

Siendo:

VU_{ijk}	Valor del suelo de la unidad inmobiliaria k, asociada al recinto j del polígono fiscal i.
VBS_i	Valor básico unitario de la zona o polígono fiscal i
S_{ij}	Superficie del recinto j del polígono fiscal i
$c05_j$	es el coeficiente corrector total derivado de las características del recinto j, de acuerdo a la Norma 5

6.6. Determinación del suelo consolidado urbanizado sin rendimientos edificatorios

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 que se muestra en la siguiente tabla por zona de valor, que se ha obtenido como un porcentaje del valor de repercusión del uso predominante, a excepción de la zona 05RR de la que toma como referencia el valor obtenido en la zona 06DD.

Zona de valor	Valor de repercusión de uso predominante	% de cálculo	Valor suelo libre consolidado
01HU	50,00 €/m2	10%	5,00 €/m2
02HU	60,00 €/m2	10%	6,00 €/m2
03HU	70,00 €/m2	10%	7,00 €/m2
04UU	105,00 €/m2	10%	10,50 €/m2
05RR	9,00 €/m2		3,00 €/m2
06DD	9,00 €/m2		3,00 €/m2

6.6.1. Cálculo del valor del suelo consolidado urbanizado sin rendimientos edificatorios

El cálculo del valor del suelo libre consolidado o potencialmente consolidado, que recoge el incremento de valor del recinto derivado de la existencia de una superficie de suelo que, sin aportar un mayor aprovechamiento urbanístico, ofrece la posibilidad de otros usos no constructivos, se realizará como producto de la superficie del citado suelo por el valor del suelo libre consolidado establecido en los puntos anteriores. En notación matemática:

$$VSNC_{ik} = SLC_{ik} \times VSLC_i$$

Siendo:

$VSNC_{ik}$	Valor del suelo no consolidado del recinto k del polígono i
SLC_{ik}	Superficie de suelo libre consolidado del recinto k del polígono fiscal i
$VSLC_i$	Valor del suelo libre consolidado del polígono fiscal i

6.7. Valoración del suelo con rendimientos agrícolas

Para la valoración de terrenos tipificados en el Registro de la Riqueza Territorial de acuerdo a su potencial aprovechamiento agroforestal, la Ponencia de Valoración establece el método de comparación con el de mercado mediante la utilización de modelos estadísticos correspondientes a su ámbito de actuación de entre los aprobados en la tabla 13 del 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 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, puesto que entiende que los valores de mercado aprotados si se adecuan a dicho modelo.

El citado Decreto Foral, en su artículo 10, determina que, para la aplicación del modelo para suelos en atención a su aprovechamiento agroforestal, se considerará que un suelo presenta un potencial aprovechamiento agroforestal cuando esté caracterizado en el Registro de la Riqueza Territorial mediante los códigos de tipo de aprovechamiento primario 1 (regadío), 2 (secano), 3 (forestal-pastos), 4 (improductivo) o 6 (único).

En la aplicación del modelo para suelos en atención a su potencial aprovechamiento agroforestal se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. Superficie de cálculo: Se utilizará como superficie de cálculo la superficie de la parcela o, en su caso, subparcela que figure en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra.

2. Obtención del valor unitario: El valor unitario depende del municipio en que radique el bien y de su clasificación catastral (tipo y clase) y se encuentra en las Tablas 13-001 a 13-004, y 13-006 (euros por hectárea). En las parcelas cuya clase no sea un número entero, el valor por unidad de superficie se obtendrá intrapolando entre las clases enteras inmediatamente inferior y superior, de la siguiente forma:

$$\text{Valor unitario} = V_i + (V_s - V_i) \times (C_i - C)$$

Donde:

C	Es la clase de la parcela a valorar
C_i	Es la clase entera inmediatamente peor
V_i	Es el valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente peor
V_s	Es el valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente mejor

3. Obtención del valor total: El valor total del suelo por su aprovechamiento primario se calculará multiplicando la superficie de cálculo por el valor unitario correspondiente

7. VALOR CATASTRAL

7.1. 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} , de acuerdo a las especificaciones del punto 6.5, por los coeficientes correctores que resulten de la aplicación de la Norma 8.2.

$$VU_{ijkl} = (VAC_l + VSC_l) \times c082_l$$

Siendo:

VU_{ijkl}	Valor de la unidad inmobiliaria l, del uso constructivo k, que se encuentra en el recinto j del polígono fiscal i.
VAC_l	Valor Actual de Construcción de la unidad inmobiliaria l
VSC_{ijk}	Valor de repercusión de la unidad inmobiliaria l
$c082_k$	Coficiente 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, calculado de acuerdo a las especificaciones del punto 6.4 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).

7.2. 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.

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

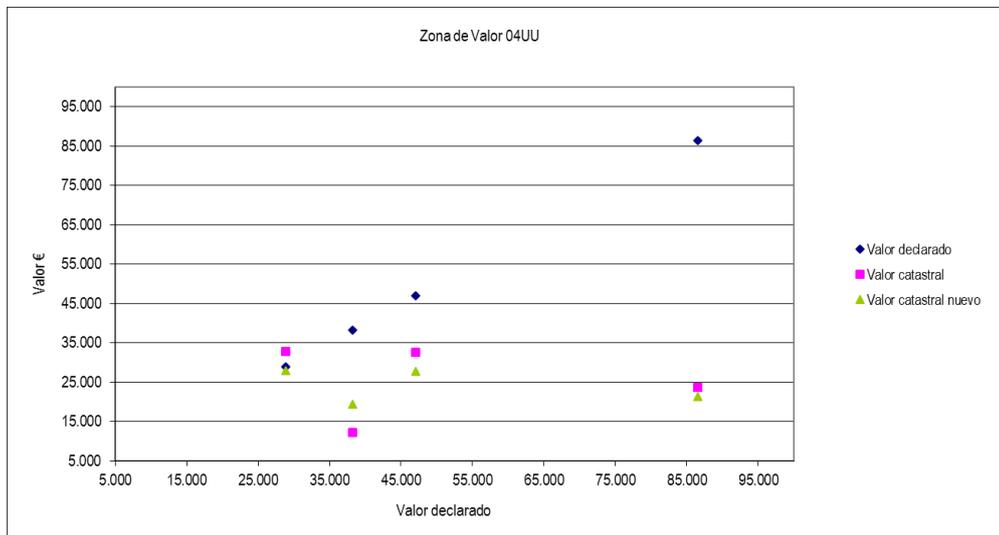
7.3.1. Zona de valor 04UU.

7.3.1.1 Comparación de valores de suelos.

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor 04UU de Lizoáin/ Arriasgoiti, compuesta por 4 elementos de suelo, 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 136/2005, de 21 de noviembre, 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:

Suelos									
Código de identificación	Superficie parcela	Superficies edificables		Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor por m2		
		Planta baja	Plantas elevadas				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
15600084	507,30 m2	213,07	91,31	28.869,71 €	32.807,09 €	27.948,07 €	56,91 €/m2	64,67 €/m2	55,09 €/m2
15600085	504,20 m2	211,76	90,76	47.016,00 €	32.606,61 €	27.777,29 €	93,25 €/m2	64,67 €/m2	55,09 €/m2
15600086	702,79 m2	147,59	63,25	38.220,60 €	12.186,38 €	19.358,98 €	54,38 €/m2	17,34 €/m2	27,55 €/m2
15600070	1008,30 m2	162,34	69,57	86.500,00 €	23.745,47 €	21.293,81 €	85,79 €/m2	23,55 €/m2	21,12 €/m2
Medias	680,65 m2	183,69 m2	78,72 m2	50151,58 m2	25336,39 m2	24094,54 m2	72,58 m2	42,56 m2	39,71 m2
Mediana							71,35 €/m2	44,11 €/m2	41,32 €/m2

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:



7.3.2. Zonas con aprovechamiento agroforestal

7.3.2.1 Tipo regadío (01), seco (02) y forestal-pastos (03).

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor con aprovechamiento agroforestal de Lizoáin/ Arriasgoiti, presenta los siguientes valores estimados para cada muestra mediante los métodos de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario, tanto el valor catastral actual como el que resulta de aplicar las nuevas determinaciones recogidas en la normativa actualmente en vigor y los nuevos datos de valoración establecidos en los puntos anteriores, y la valoración realizada según las disposiciones recogidas en el Decreto Foral

39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitios en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios en el mercado:

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Valor por hectárea			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor "método valores medios"	Valor modelos estadísticos
15600165	680,23	1	100	T. LABOR REGADIO	1.000,00	14.700,91	4.096,58	6.058,80	12.044,28
15600382	1.991,79	1	100	T. LABOR REGADIO	2.400,00	12.049,46	4.096,58	6.058,80	12.044,28
Medias	1.336,01	1	100	T. Labor Regadio	1.700,00	13.375,19	4.096,58	6.058,80	12.044,28
15600384	14.362,01	2	100	T. LABOR SECANO	18.069,00	12.581,11	1.322,22	1.967,58	7.401,08
15600282	1.300,83	2	100	T. LABOR SECANO	482,00	3.705,33	1.322,22	1.967,58	7.401,08
Medias	7.831,42	2	100	T. Labor Secano	9.275,50	8.143,22	1.322,22	1.967,58	7.401,08
15600101	3.042,61	2	200	T. LABOR SECANO	2.041,00	6.708,06	1.189,94	1.770,82	6.710,31
Medias	3.042,61	2	200	T. Labor Secano	2.041,00	6.708,06	1.189,94	1.770,82	6.710,31
15600385	1.347,00	2	300	T. LABOR	800,00	5.939,12	991,65	1.475,69	5.526,14
15600155	9.560,00	2	300	T. LABOR	11.046,76	11.555,19	991,65	1.475,69	5.526,14
15600156	46.755,00	2	300	T. LABOR	53.832,30	11.513,70	991,65	1.475,69	5.526,14
15600154	1.033,00	2	300	T. LABOR	1.232,25	11.928,85	991,65	1.475,69	5.526,14
15600186	3.712,04	2	300	PASTOS	7.500,00	20.204,52	991,65	1.475,69	5.526,14
15600387	3.712,04	2	300	PASTOS	7.500,00	20.204,52	991,65	1.475,69	5.526,14
15600388	808,87	2	300	PASTOS	450,00	5.563,32	991,65	1.475,69	5.526,14
15600121	14.231,70	2	300	T. LABOR SECANO	13.456,76	9.455,48	991,65	1.475,69	5.526,14
15600131	38.074,15	2	300	T. LABOR SECANO	36.000,83	9.455,45	991,65	1.475,69	5.526,14
15600122	16.396,31	2	300	T. LABOR SECANO	15.503,47	9.455,46	991,65	1.475,69	5.526,14
15600162	24.265,00	2	300	T. LABOR SECANO	79.602,30	32.805,40	991,65	1.475,69	5.526,14
15600383	28.700,00	2	300	T. LABOR SECANO	90.900,00	31.672,47	991,65	1.475,69	5.526,14
15600149	34.735,00	2	300	T. LABOR SECANO	77.105,30	22.198,16	991,65	1.475,69	5.526,14
15600167	31.927,45	2	300	T. LABOR SECANO	70.572,00	22.103,86	991,65	1.475,69	5.526,14
15600389	808,87	2	300	PASTOS	2.000,00	24.725,85	991,65	1.475,69	5.526,14
15600166	9.745,50	2	300	T. LABOR SECANO	22.000,00	22.574,52	991,65	1.475,69	5.526,14
15600182	49.140,00	2	300	T. LABOR SECANO	46.958,00	9.372,81	991,65	1.475,69	5.526,14
15600181	142.910,00	2	300	T. LABOR SECANO	134.873,00	9.437,62	991,65	1.475,69	5.526,14
15600390	808,87	2	300	PASTOS	2.000,00	24.725,85	991,65	1.475,69	5.526,14
15600103	9.839,31	2	300	T. LABOR SECANO	5.437,34	5.526,14	991,65	1.475,69	5.526,14
15600104	26.230,93	2	300	T. LABOR SECANO	14.495,58	5.526,14	991,65	1.475,69	5.526,14
15600107	20.220,25	2	300	T. LABOR SECANO	11.174,23	5.526,26	991,65	1.475,69	5.526,14
15600099	10.778,12	2	300	T. LABOR SECANO	5.956,38	5.526,36	991,65	1.475,69	5.526,14
15600109	43.173,78	2	300	T. LABOR SECANO	23.858,44	5.526,14	991,65	1.475,69	5.526,14
15600290	97.899,59	2	300	T. LABOR SECANO	32.297,00	3.298,99	991,65	1.475,69	5.526,14
15600286	4.610,80	2	300	T. LABOR SECANO	1.278,00	2.771,75	991,65	1.475,69	5.526,14
15600310	43.272,92	2	300	T. LABOR SECANO	11.957,00	2.763,16	991,65	1.475,69	5.526,14
15600331	88.840,00	2	300	T. LABOR SECANO	24.665,00	2.776,34	991,65	1.475,69	5.526,14
15600324	16.016,06	2	300	T. LABOR SECANO	4.426,00	2.763,48	991,65	1.475,69	5.526,14
15600326	18.023,16	2	300	T. LABOR SECANO	5.024,00	2.787,52	991,65	1.475,69	5.526,14
15600348	16.545,09	2	300	T. LABOR SECANO	13.676,00	8.265,90	991,65	1.475,69	5.526,14
15600194	34.691,73	2	300	T. LABOR SECANO	9.586,00	2.763,19	991,65	1.475,69	5.526,14
15600386	1.360,82	2	300	T. LABOR SECANO	125,00	918,56	991,65	1.475,69	5.526,14
15600134	3.598,05	2	300	T. LABOR SECANO	7.000,00	19.454,98	991,65	1.475,69	5.526,14
Medias	26.287,39	2	300	T.Labor Secano	24.805,56	11.502,56	991,65	1.475,69	5.526,14
15600136	16.136,72	2	400	T. LABOR SECANO	13.223,63	8.194,74	859,43	1.278,93	4.835,37
15600139	108.664,83	2	400	T. LABOR SECANO	89.048,29	8.194,77	859,43	1.278,93	4.835,37
15600140	46.092,23	2	400	T. LABOR SECANO	37.771,50	8.194,76	859,43	1.278,93	4.835,37
15600130	9.931,73	2	400	T. LABOR SECANO	8.138,86	8.194,80	859,43	1.278,93	4.835,37
15600123	22.304,47	2	400	T. LABOR SECANO	18.277,98	8.194,76	859,43	1.278,93	4.835,37
15600169	11.699,09	2	400	T. LABOR SECANO	22.625,00	19.339,11	859,43	1.278,93	4.835,37
15600115	13.723,35	2	400	T. LABOR SECANO	5.681,72	4.140,18	859,43	1.278,93	4.835,37
15600105	35.108,94	2	400	T. LABOR SECANO	15.998,24	4.556,74	859,43	1.278,93	4.835,37
15600102	82.653,97	2	400	T. LABOR SECANO	39.966,94	4.835,45	859,43	1.278,93	4.835,37
15600113	14.686,82	2	400	T. LABOR SECANO	7.101,00	4.834,95	859,43	1.278,93	4.835,37

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Valor por hectárea			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor "método valores medios"	Valor modelos estadísticos
15600100	13.422,42	2	400	T. LABOR SECANO	6.490,00	4.835,19	859,43	1.278,93	4.835,37
15600320	387,78	2	400	T. LABOR SECANO	84,25	2.172,62	859,43	1.278,93	4.835,37
15600322	16.036,24	2	400	T. LABOR SECANO	3.878,00	2.418,27	859,43	1.278,93	4.835,37
Medias	30.065,28	2	400	T. Labor Secano	20.637,34	6.777,41	859,43	1.278,93	4.835,37
15600127	9.543,19	2	500	T. LABOR SECANO	6.015,49	6.303,44	661,08	983,79	3.749,89
15600135	24.724,08	2	500	T. LABOR SECANO	15.584,70	6.303,45	661,08	983,79	3.749,89
15600120	34.470,98	2	500	T. LABOR SECANO	21.728,63	6.303,46	661,08	983,79	3.749,89
15600141	21.225,61	2	500	T. LABOR SECANO	13.379,43	6.303,44	661,08	983,79	3.749,89
15600137	6.183,15	2	500	T. LABOR SECANO	2.322,95	3.756,90	661,08	983,79	3.749,89
15600108	1.974,00	2	500	T. LABOR SECANO	740,00	3.748,73	661,08	983,79	3.749,89
15600112	34.587,48	2	500	T. LABOR SECANO	12.970,57	3.750,08	661,08	983,79	3.749,89
15600110	14.650,43	2	500	T. LABOR SECANO	5.493,75	3.749,89	661,08	983,79	3.749,89
15600344	680,96	2	500	T. LABOR SECANO	124,75	1.831,97	661,08	983,79	3.749,89
15600302	58.601,13	2	500	T. LABOR SECANO	11.052,00	1.885,97	661,08	983,79	3.749,89
Medias	20.664,10	2	500	T. Labor Secano	8.941,23	4.393,73	661,08	983,79	3.749,89
15600276	402,69	3	100	ALAMEDAS	47,00	1.167,15	439,54	582,86	2.307,89
15600278	312,01	3	100	ALAMEDAS	37,00	1.185,86	439,54	582,86	2.307,89
15600284	85,04	3	100	T. LABOR SECANO	10,00	1.175,92	439,54	582,86	2.307,89
15600376	185,43	3	100	ALAMEDAS	22,00	1.186,43	439,54	582,86	2.307,89
Medias	246,29	3	100	Alamedas	29,00	1.178,84	439,54	582,86	2.307,89
15600174	2.161.244,62	3	200	PINAR	162.885,00	753,66	145,05	192,34	793,33
Medias	2.161.244,62	3	200	Pinar	162.885,00	753,66	145,05	192,34	793,33
15600172	58.586,12	3	300	PASTOS-ARBOLADO	1.204,19	205,54	43,91	58,29	216,36
15600173	159.374,54	3	300	PASTOS	3.275,82	205,54	43,91	58,29	216,36
15600175	15.193,99	3	300	PASTOS-ARBOLADO	312,30	205,54	43,91	58,29	216,36
15600176	6.339,52	3	300	PASTOS	130,30	205,54	43,91	58,29	216,36
15600177	15.515,78	3	300	PASTOS	318,91	205,54	43,91	58,29	216,36
15600178	7.052,65	3	300	PASTOS	144,96	205,54	43,91	58,29	216,36
15600098	54.660,18	3	300	PINAR	1.123,50	205,54	43,91	58,29	216,36
15600128	444,88	3	300	PASTOS	18,59	417,94	43,91	58,29	216,36
15600129	1.412,92	3	300	PASTOS	59,12	418,41	43,91	58,29	216,36
15600142	2.254,48	3	300	PASTOS	94,40	418,71	43,91	58,29	216,36
15600143	566,10	3	300	PASTOS	23,74	419,40	43,91	58,29	216,36
15600144	967,35	3	300	PASTOS	40,52	418,92	43,91	58,29	216,36
15600132	428,76	3	300	PASTOS	17,93	418,09	43,91	58,29	216,36
15600133	1.418,47	3	300	PASTOS	59,40	418,79	43,91	58,29	216,36
15600124	384,64	3	300	PASTOS	16,11	418,94	43,91	58,29	216,36
15600125	124,39	3	300	PASTOS	5,24	421,60	43,91	58,29	216,36
15600126	505,72	3	300	PASTOS	21,17	418,57	43,91	58,29	216,36
15600168	2.442,33	3	300	PASTOS	200,00	818,89	43,91	58,29	216,36
15600138	277,57	3	300	PASTOS	6,93	249,78	43,91	58,29	216,36
15600116	54,88	3	300	PASTOS	1,00	182,22	43,91	58,29	216,36
15600114	324,62	3	300	PASTOS	7,00	215,64	43,91	58,29	216,36
15600274	12.726,79	3	300	PASTOS	138,00	108,43	43,91	58,29	216,36
15600296	1.012,52	3	300	PASTOS	11,00	108,64	43,91	58,29	216,36
15600298	2.434,10	3	300	PASTOS	27,00	110,92	43,91	58,29	216,36
15600300	1.465,06	3	300	PASTOS	16,00	109,21	43,91	58,29	216,36
15600312	1.239,47	3	300	PASTOS	14,00	112,95	43,91	58,29	216,36
15600314	4.481,72	3	300	PASTOS	49,00	109,33	43,91	58,29	216,36
15600316	2.363,60	3	300	PASTOS	26,00	110,00	43,91	58,29	216,36
15600318	27.150,91	3	300	PASTOS	303,75	111,87	43,91	58,29	216,36
15600346	2.808,95	3	300	PASTOS	33,25	118,37	43,91	58,29	216,36
15600360	853,08	3	300	PASTOS	10,00	117,22	43,91	58,29	216,36
15600362	17.275,84	3	300	PASTOS	187,00	108,24	43,91	58,29	216,36

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Valor por hectárea			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor "método valores medios"	Valor modelos estadísticos
15600364	45.266,00	3	300	PASTOS	490,00	108,25	43,91	58,29	216,36
15600366	28.028,62	3	300	PASTOS	304,00	108,46	43,91	58,29	216,36
15600368	1.262,54	3	300	PASTOS	14,00	110,89	43,91	58,29	216,36
15600370	13.400,35	3	300	PASTOS	145,00	108,21	43,91	58,29	216,36
15600372	9.456,18	3	300	PASTOS	103,00	108,92	43,91	58,29	216,36
15600374	31.240,22	3	300	PASTOS	338,00	108,19	43,91	58,29	216,36
Medias	13.968,31	3	300	Pastos	244,48	236,13	43,91	58,29	216,36

7.3.2.2 Tipo improductivo (04).

El valor atribuible a las parcelas caracterizadas como de tipo 4 (improductivo) se fija de acuerdo a lo establecido en la tabla 13-004 del Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Anexo del Decreto Foral 334/2001, de 26 noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitios en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado, en 60,00 €/Ha.

7.3.2.3 Tipo construcción (05).

El valor atribuible por su aprovechamiento primario a las unidades de suelo en las que no es posible una explotación propia de los sectores agrario o forestal, debido a que se encuentran afectadas por otro tipo de actividad y que, por lo tanto, se hallan caracterizadas como de tipo 5 (afectado por construcción), es de 3 €/m² para todo el ámbito municipal, al tomarse como referencia el valor de suelo libre consolidado de la zona de valor 06DD.

Zona de valor	Valor de repercusión de uso predominante	Tipo	Clase	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m ²)
01	50,00 €/m ²	Construcción 05	1,00	3,00
02	60,00 €/m ²		1,00	3,00
03	70,00 €/m ²		1,00	3,00
04	105,00 €/m ²		1,00	3,00
05	9,00 €/m ²		1,00	3,00
06	9,00 €/m ²		1,00	3,00

8 VALOR-TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL

8.1 Ámbito de aplicación

Tal como determina el apartado 2.A) 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 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.

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

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

El valor obtenido se ha basado en un estudio que comprende la elaboración de promedios de Presupuestos de Obra de 25 tramos de Redes de Distribución de Gas aprobados en el Boletín Oficial de Navarra en los periodos comprendidos entre los años 2.005 y 2.014. Los tramos analizados comprenden 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.

8.3 Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas de alta tensión.

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

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

MBCL: 750 €/ml

*Coefficiente de Coste de construcción conducciones de Líneas eléctricas alta tensión: 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.

8.4 Coste de construcción por metro lineal de oleoducto.

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

MBCL: 750 €/ml

*Coefficiente de Coste de construcción conducciones de oleoducto: 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”.