

# PONENCIA DE VALORACIÓN

IZAGAONDOA

*III. Anexo de valoración*

ÍNDICE

---

1.	CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS.....	46
1.1.	Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor .....	46
1.2.	Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor .....	47
1.2.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	47
1.3.	Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor.....	47
1.3.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	47
1.4.	Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor .....	48
1.4.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	48
2.	MUESTRA DE MERCADO .....	49
2.1.	Muestra de mercado de compraventas de construcciones y suelos por zona de valor .....	49
2.1.1.	Zona de valor 01HU .....	49
2.1.2.	Zona de valor 02HU .....	49
2.2.	Coeficientes de actualización de las muestras de mercado .....	49
2.3.	Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase 50	
3.	PARCELA TIPO.....	52
3.1.	Zona de valor 01HU .....	52
3.1.1.	Análisis de mercado de unifamiliares.....	52
3.2.	Zona de valor 02HU .....	54
3.2.1.	Análisis de mercado de unifamiliares.....	54
3.3.	Zona de valor 03DD .....	56
3.3.1.	Análisis de mercado de diseminado.....	56
3.4.	Zona de valor 00RE y 00RG. Vivienda protegida de régimen especial y general.....	56
3.5.	Zona de valor 00PT y 00PP. Vivienda protegida de precio tasado y pactado .....	57
4.	ANALISIS DE COSTES .....	59
4.1.	Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado.....	59
4.1.1.	Zona de valor 01HU .....	59
4.1.2.	Zona de valor 02HU .....	62
4.1.3.	Zona de valor 03DD .....	65
4.1.1.	Zona de valor 00RE .....	68
4.1.2.	Zona de valor 00RG.....	72
4.1.3.	Zona de valor 00PT.....	77
4.1.4.	Zona de valor 00PP.....	81
4.2.	Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción .....	85
4.2.1.	Zonas de valor 01HU, 02HU y 03DD .....	85
4.3.	Costes de mercado de la urbanización.....	86
4.3.1.	Zonas de valor 01HU y 02HU .....	86
5.	VALORACION DEL SUELO .....	90
5.1.	Determinación del valor básico de repercusión del suelo urbanizado para los distintos usos constructivos del mismo por zona de valor .....	90

5.2.	Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios.....	92
5.2.1.	Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso .....	92
5.2.2.	Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa .....	93
5.3.	Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar.....	93
5.4.	Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas.....	95
5.5.	Determinación del valor del suelo libre consolidado .....	96
5.6.	Valoración del suelo con rendimientos agrícolas por método de valores medios.....	96
6.	VALOR REGISTRAL .....	98
6.1.	Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles .....	98
6.2.	Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral .....	98
6.3.	Análisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor.....	99
6.3.1.	Zona de valor 01HU .....	99
6.4.	Zonas con aprovechamiento agroforestal.....	101
6.4.1.	Tipo regadío (01), secano (02) y forestal-pastos (03) .....	101
6.4.2.	Tipo improductivo (04).....	102
6.4.3.	Tipo construcción (05).....	102
7.	VALOR-TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL.....	104
7.1.	Ámbito de aplicación.....	104
7.2.	Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas .....	104
7.3.	Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas .....	105
7.4.	Coste de construcción por metro lineal de oleoducto .....	105

## 1. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

Para un correcto conocimiento de la situación inmobiliaria del municipio de Izagaondoa, es necesario analizar los datos catastrales más relevantes de las unidades inmobiliarias incluidas en cada una de las zonas de valor definidas por el presente documento y recogidas en el Registro de la Riqueza Territorial.

De entre los datos que caracterizan a las construcciones, recogidos en el artículo 17.3.b del decreto foral 100/2008, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la ley foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastro de Navarra, en adelante Reglamento, se estiman más relevantes para su análisis las características de uso, superficie, categoría de valor tipo y antigüedad de las unidades inmobiliarias.

### 1.1. Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor

Se analizan por zonas de valor las unidades inmobiliarias que constan en el Catastro de Izagaondoa con diferenciación de usos y las plantas en las que se encuentran ubicadas, cuando se precisa. La identificación se realiza de acuerdo con la tabla 10.a "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones" de la resolución 172/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en adelante parámetros generales de valoración.

Uso	Planta	Zona de Valor			Total unidades
		01HU	02HU	03DD	
Residencial	Unifamiliar	136	2	0	138
	Pisos	4	0	0	4
	VP	0	0	0	0
Almacén	Pl. Baja	205	3	53	261
	Entreplanta	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	53	0	0	53
Comercial	Pl. Baja	0	0	0	0
	Entreplanta	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0
Administrativo	Pl. Baja	0	0	0	0
	Entreplanta	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0
Hostelería	Pl. Baja	2	0	0	2
	Entreplanta	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0
Docentes	Pl. Baja	0	0	0	0
	Entreplanta	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0
Públicos	Pl. Baja	5	0	5	10
	Entreplanta	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0
Trasteros	Sótano	0	0	0	0
	Pl. Baja	3	0	0	3
	Pl. Elevadas	0	0	0	0
Garajes	Pl. Baja	13	0	0	13

	Sótano	1	0	0	1
Suelos		112	1	24	137
Resto de usos		228	6	68	302
Total unidades		762	12	150	924

## 1.2. Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor

Se analiza la antigüedad por tramos y zona de valor de las unidades inmobiliarias que figuran en el Catastro de Izagaondoa de acuerdo con la tabla 10.a "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones" de los parámetros generales de valoración, diferenciando entre casas, pisos y locales industriales.

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

Zona de Valor	Antigüedad pisos en años									
	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	1	3
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	75%
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	75%

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	18	3	6	19	6	4	15	26	26	13
	13%	2%	4%	14%	4%	3%	11%	19%	19%	10%
02HU	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL	20	3	6	19	6	4	15	26	26	13
	14%	2%	4%	14%	4%	3%	11%	19%	19%	9%

## 1.3. Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor

Se analiza la categoría constructiva por zonas de valor de las unidades inmobiliarias que figuran en el Catastro de Izagaondoa de acuerdo con la tabla 10.a "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones" de los parámetros generales de valoración, diferenciando entre casas, pisos y locales industriales.

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

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

Zona de Valor	Categoría viviendas unifamiliares					
	1	2	3	4	5	6
01HU	0	1	69	48	10	8
	0%	1%	51%	35%	7%	6%
02HU	0	0	0	0	0	2
	0%	0%	0%	0%	0%	100%
TOTAL	0	1	69	48	10	10
	0%	1%	50%	35%	7%	7%

#### 1.4. Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor

Se analiza la superficie construida con comunes de las unidades inmobiliarias que figuran en el Catastro de Izagaondoa de acuerdo con la tabla 10.a "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones" de los parámetros generales de valoración, diferenciando entre casas, pisos y locales industriales.

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

Zona de Valor	Superficie construida privada pisos en metros cuadrados									
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300
01HU	0	0	0	0	0	1	3	0	0	0
	0%	0%	0%	0%	0%	25%	75%	0%	0%	0%
TOTAL	0	0	0	0	0	1	3	0	0	0
	0%	0%	0%	0%	0%	25%	75%	0%	0%	0%

Zona de Valor	Superficie construida privada 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	1	5	3	11	15	10	4	29	42	16
	1%	4%	2%	8%	11%	7%	3%	21%	31%	12%
02HU	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%
TOTAL	1	5	3	11	15	10	4	31	42	16
	1%	4%	2%	8%	11%	7%	3%	22%	30%	12%

## 2. MUESTRA DE MERCADO

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

#### 2.1.1. Zona de valor 01HU

##### 2.1.1.1. Muestra de mercado de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m <sup>2</sup> ) y tipologías					Año de construcción	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
		Útil	Construida										
<b>Medias</b>	<b>448,70</b>	<b>186,92</b>	<b>218,14</b>	<b>01123</b>	<b>Media</b>	<b>1846</b>			<b>1983</b>	<b>198.076,63</b>	<b>2012</b>	<b>TPAJD</b>	<b>162.072,29</b>
13200023	307,00	98,57	113,36	01113	Media	1900	2006	T	2006	200.000,00	2015	TPAJD	214.556,67
13200065	180,00	142,61	170,00	01113	Media	1800	1990	T	1990	90.000,00	2013	TPAJD	90.841,13
13200042	938,90	83,65	96,20	01113	Media	2012	-		2012	200.000,00	2017	TPAJD	206.433,01
13200001	83,00	144,35	166,00	01123	Media	1800	2004	T	2004	144.242,90	2010	TPAJD	102.438,73
13200081	724,00	265,22	305,00	01123	Media	1800	1982	T	1982	170.000,00	2017	TPAJD	175.468,06
13200045	285,00	316,52	364,00	01123	Media	1800	1996	T	1996	300.600,00	2006	TPAJD	179.829,56
13200050	146,00	120,87	139,00	01114	Económ.	1800	1984	M	1954	181.000,00	2004	TPAJD	146.997,78
13200063	900,00	283,48	338,00	01114	Económ.	1994	-		1994	515.000,00	2007	TPAJD	301.166,64
13200043	884,84	241,74	289,00	01124	Económ.	1800	-		1924	105.000,00	2018	TPAJD	105.000,00
13200003	307,00	216,52	249,00	01123	Media	1800	1996	M	1960	158.000,00	2012	TPAJD	141.364,66
13200066	180,00	142,61	170,00	01113	Media	1800	1990	T	1990	115.000,00	2017	TPAJD	118.698,98

##### 2.1.1.2. Muestra de mercado de suelos

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

Código de identificación	Superficie de parcela (m <sup>2</sup> )	Nº plantas	Superficies edificables				Carga (€)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
			Uso predominante		Otros usos						
			m <sup>2</sup>	Uso	m <sup>2</sup>	Uso					
<b>Medias</b>	<b>566,50</b>	<b>2,5</b>	<b>231,17</b>	<b>Vivienda</b>	<b>79,48</b>	<b>Almacén</b>	<b>1,61</b>	<b>36.330,30</b>	<b>2011</b>	<b>TPAJD</b>	<b>28.572,37</b>
13200013	1.072,00	2,5	203,68	Vivienda	75,04	Almacén		90.151,82	2005	TPAJD	64.623,72
13200018	531,00	2,5	212,40	Vivienda	74,34	Almacén	8,23	25.000,00	2011	TPAJD	19.230,64
13200087	722,00	2,5	368,22	Vivienda	122,74	Almacén	1,44	24.210,00	2015	TPAJD	25.972,08
13200088	356,00	2,5	213,60	Vivienda	71,20	Almacén		19.620,00	2015	TPAJD	21.048,01
13200073	287,00	2,5	177,94	Vivienda	60,27	Almacén		30.000,00	2009	TPAJD	19.964,45
13200044	431,00	2,5	211,19	Vivienda	73,27	Almacén		29.000,00	2010	TPAJD	20.595,28

#### 2.1.2. Zona de valor 02HU

No existen muestras de mercado para la zona de valor 02HU de Izagaondoa.

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

La muestra de mercado de Izagaondoa 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

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

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

Código de identificación	Superficie declarada (m <sup>2</sup> )	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra
13200304	296,42	1	1,00	Frutales En Regadio	405,00	2015	TPAJD
13200303	250,42	2	1,00	Pastos	342,00	2015	TPAJD
13200296	5.786,62	2	1,00	T. Labor Secano	7.900,00	2015	TPAJD
13200305	706,04	2	1,00	Pastos	964,00	2015	TPAJD
13200128	575,70	2	1,00	Arbolado Diverso	1.000,00	2018	TPAJD
13200194	47.343,19	2	2,00	T. Labor Secano	50.440,00	2014	TPAJD
13200311	754,13	2	2,00	T. Labor Secano	1.030,00	2015	TPAJD
13200312	7.403,14	2	2,00	T. Labor Secano	10.110,00	2015	TPAJD
13200313	116.712,72	2	2,00	T. Labor Secano	161.378,00	2015	TPAJD
13200316	21.436,49	2	2,00	T. Labor Secano	29.272,00	2015	TPAJD
13200142	55.151,00	2	2,00	T. Labor Secano	108.182,17	2011	TPAJD
13200151	13.346,95	2	2,00	T. Labor Secano	25.000,00	2017	TPAJD
13200159	8.221,82	2	2,00	T. Labor Secano	5.380,01	2015	TPAJD
13200183	5.285,17	2	2,00	T. Labor Secano	3.455,21	2015	TPAJD
13200185	76.552,08	2	2,00	T. Labor Secano	51.531,60	2015	TPAJD

13200105	10.730,00	2	2,00	T. Labor Secano	19.685,00	2014	TPAJD
13200137	1.431,00	2	2,00	T. Labor Secano	1.600,00	2012	TPAJD
13200140	66.817,84	2	2,00	T. Labor Secano	82.501,69	2012	TPAJD
13200106	10.800,00	2	2,00	T.Labor	8.519,10	2005	TPAJD
13200129	8.251,25	2	2,00	T. Labor Secano	11.000,00	2006	TPAJD
13200165	48.449,20	2	3,00	T. Labor Secano	26.892,88	2015	TPAJD
13200203	18.090,24	2	3,00	T. Labor Secano	19.250,00	2014	TPAJD
13200147	77.842,74	2	3,00	T. Labor Secano	82.922,05	2014	TPAJD
13200314	46.112,39	2	3,00	T. Labor Secano	35.786,00	2015	TPAJD
13200144	92.775,38	2	3,00	T. Labor Secano	58.462,00	2015	TPAJD
13200145	1.857,42	2	3,00	Pastizal	1.031,00	2015	TPAJD
13200146	912,82	2	3,00	Pastizal	507,00	2015	TPAJD
13200188	33.211,19	2	3,00	T. Labor Secano	49.000,00	2006	TPAJD
13200308	25.734,98	2	4,00	T. Labor Secano	31.142,00	2015	TPAJD
13200130	7.760,70	2	4,00	T. Labor Secano	11.217,00	2018	TPAJD
13200133	2.066,51	2	4,00	T. Labor Secano	3.000,00	2018	TPAJD
13200116	1.563,51	3	2,00	Pinar	118,00	2005	TPAJD
13200118	2.042,94	3	2,00	Pinar	154,00	2005	TPAJD
13200302	232.773,27	3	3,00	Pastos	4.000,00	2015	TPAJD
13200157	2.871,19	3	3,00	Pastos	41,41	2015	TPAJD
13200181	662,20	3	3,00	Pastos	10,00	2015	TPAJD
13200101	3.698,52	3	3,00	Pastos	300,00	2009	TPAJD
13200315	8.824,29	3	3,00	Pastos	200,00	2015	TPAJD
13200131	11.453,96	3	3,00	Pastos	403,00	2018	TPAJD
13200122	6.627,54	3	3,00	Pastos	225,00	2014	TPAJD
13200163	2.059,27	3	3,00	Pastos	100,00	2015	TPAJD
13200141	1.965,53	3	3,00	Pastos	40,00	2012	TPAJD
13200111	4.081,72	3	3,00	Pastos	56,00	2005	TPAJD
13200112	1.107,17	3	3,00	Pastos	15,00	2005	TPAJD
13200113	11.478,13	3	3,00	Pastos	157,00	2005	TPAJD
13200114	1.882,42	3	3,00	Pastos	26,00	2005	TPAJD
13200117	285,41	3	3,00	Pastos	4,00	2005	TPAJD

### 3. PARCELA TIPO

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

#### 3.1. Zona de valor 01HU

##### 3.1.1. Análisis de mercado de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m²)				Coeficientes				Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda	Almacén PB	Porche	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
<b>Medias</b>	<b>448,70</b>	<b>218,78</b>	<b>74,99</b>	<b>8,10</b>	<b>1,07</b>	<b>0,5697</b>	<b>0,99</b>	<b>1,00</b>	<b>162.072,29</b>
13200023	307,00	113,36	236,68	0,00	1,16	0,6975	1,00	1,05	214.556,67
13200065	180,00	164,00	9,00	0,00	1,16	0,5734	1,00	1,03	90.841,13
13200042	938,90	96,20	25,20	36,10	1,16	0,7600	1,00	1,06	206.433,01
13200001	83,00	166,00	0,00	0,00	1,10	0,6789	1,00	1,03	102.438,73
13200081	724,00	347,00	54,00	0,00	1,10	0,5734	1,00	0,94	175.468,06
13200045	285,00	364,00	0,00	0,00	1,10	0,6142	1,00	0,93	179.829,56
13200050	146,00	139,00	35,00	5,00	0,94	0,4236	1,00	1,04	146.997,78
13200063	900,00	326,00	26,00	27,00	0,94	0,6000	1,00	0,95	301.166,64
13200043	884,84	278,00	289,00	0,00	0,89	0,3100	0,90	0,97	105.000,00
13200003	307,00	249,00	141,00	21,00	1,10	0,4621	1,00	0,98	141.364,66
13200066	180,00	164,00	9,00	0,00	1,16	0,5734	1,00	1,03	118.698,98

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

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

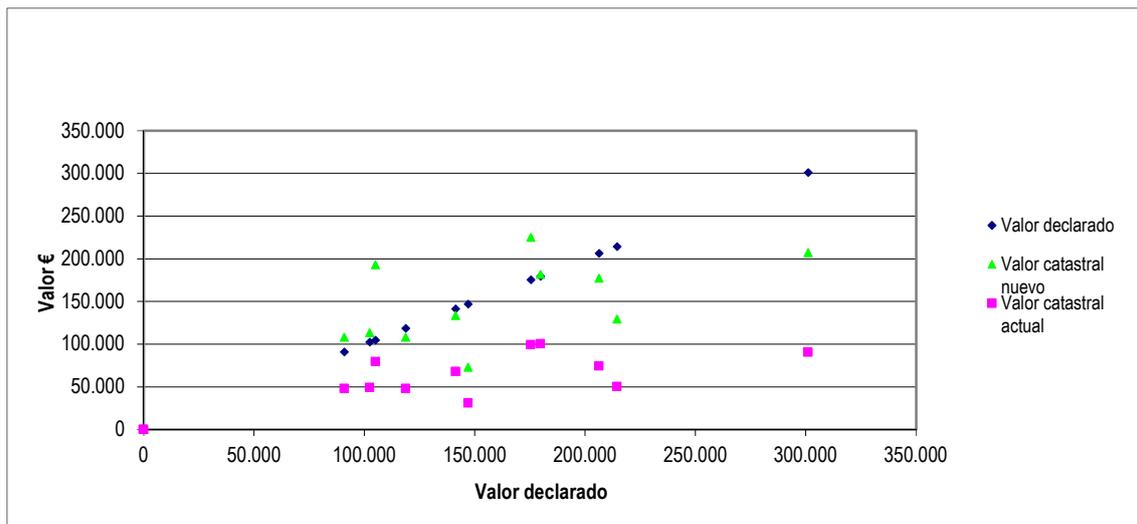
$$VR_{i10} = \frac{VM_{i0} - \sum_j VAC_{ij}}{\sum_j ks_{ij} * r_{ij} * SCC_{ij0} + \sum_j r_{ij} * (E_{ij} * S_{i0} - SCC_{ij0})}$$

Siendo:

$VR_{i0}$	valor básico de repercusión por metro cuadrado del suelo del uso predominante en la zona de valor i
$VM_{i0}$	valor de mercado global de la parcela tipo de la zona de valor i
$VAC_{ij0}$	valor actual del total de superficie construida del uso j en la parcela-tipo de la zona de valor i
$ks_j$	coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en el la zona de valor i
$R_{ij}$	valor adoptado para la relación entre los valores de repercusión del uso j y del uso predominante en la zona de valor i
$E_{ij0}$	edificabilidad para el uso j de la parcela tipo de la zona de valor i
$Si0$	superficie de la parcela tipo del polígono fiscal i
$SCC_{ij0}$	superficie construida de cálculo, de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i

Características del bien inmobiliario medio de la muestra														
Superficie (m <sup>2</sup> )				Coeficiente valor tipo medio	Año construcción	Coste ejecución material estimado (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción		Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Correctores del valor de repercusión		Valor medio de la muestra	Valor de repercusión del suelo
Parcela	Vivienda	Almacén PB	Porche					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta		
448,70	218,78	74,99	8,10	1,07	1989	511,89	1,30	0,5697	0,99	1,10	1,00	1,00	162.072,29	192,75

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 192,75 €/m<sup>2</sup> sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



El artículo 22.1 de la LFRRTCN establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; por lo tanto, para que los nuevos valores catastrales no excedan del valor declarado, se procede a su corrección mediante la reducción del mismo en 0,51 veces la desviación típica entre la media del valor declarado y el valor aditivo obtenido con las características del cuadro anterior.

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

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo	Parcela media corregida	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada			
			Vivienda	Almacén PB	Porche	
Superficie de parcela (m <sup>2</sup> )	448,70	493,78	494,00			
Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Vivienda	218,78	188,33	188,00		
	Almacén PB	74,99	131,24		131,00	
	Porche	8,10	6,41		6,00	
Coefficiente de tipo constructivo	1,07	1,00	1,10	0,42	0,48	
Año de construcción	1989	1984	2019	2019	2019	
Edificabilidad real (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Vivienda	0,49	0,38	0,38		
	Otros usos	0,19	0,28		0,28	
Edificabilidad ponencia (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Vivienda	0,57	0,41	0,41		
	Otros usos	0,23	0,36		0,36	
Coste ejecución material estimado (€/m <sup>2</sup> )	Vivienda	511,89	478,40	572,00		
	Almacén PB	195,45	182,33		218,00	
	Porche	223,37	209,09		250,00	
Coste del proceso inmobiliario de la construcción	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5697	0,5409	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,99	0,96	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,00	1,01	1,01	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)	121.776,45	104.380,67	159.238,00	43.499,00	2.242,00	
Valor suelo sin consolidar (€)	3.596,91	2.987,46	3.050,93			
Valor suelo libre consolidado (€)	2.393,52	2.665,24	2.392,94			
Valor estimado (€/m <sup>2</sup> )	403,41	320,20	630,70			
Valor de repercusión (€/m <sup>2</sup> )	78,34	78,00	78,00	29,00		

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 955,00 €/m<sup>2</sup> de superficie útil, lo que representa un valor de 830,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 315,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida.

### 3.2. Zona de valor 02HU

#### 3.2.1. Análisis de mercado de unifamiliares

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

La zona de valor H01 se identifica con la nueva zona de valor 02HU (del mismo modo que la zona de valor H02 corresponde con la actual 01HU). Se mantiene la proporción entre valores de repercusión para ambas zonas de valor en la ponencia que se redacta (93%) que la proporción que mantenían en la anterior Ponencia aprobada en el año 2004.

Datos de la segunda revisión de Ponencia de Valoración de Izagaondoa

	Zona de valor	Ponencia 2004	Zona de valor	Ponencia 2019
Valor de repercusión para uso principal	H02	90 €/m <sup>2</sup>	01HU	78 €/m <sup>2</sup>
Valor de repercusión para uso principal	H01	84 €/m <sup>2</sup>	<b>02HU</b>	<b>72 €/m<sup>2</sup></b>
Relación entre ambos valores	H01 / H02	0.93	02HU / 01HU	0.93

Por tanto, el valor de repercusión para el uso principal de la zona de valor 02HU (teniendo en cuenta que el valor obtenido para la zona de valor 01HU de Izagaondoa ha sido de 78 €/m<sup>2</sup>) es de 72 €/m<sup>2</sup>.

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Almacén PB
Superficie de parcela (m <sup>2</sup> )	374,50	375,00	
Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Vivienda	181,00	
	Almacén PB	181,00	181,00
Coefficiente de tipo constructivo	0,62	0,75	0,27
Año de construcción	1928	2019	2019
Edificabilidad real (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Vivienda	0,48	
	Otros usos	0,48	0,48
Edificabilidad ponencia (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Vivienda	0,47	
	Otros usos	0,84	0,84
Coste ejecución material estimado (€/m <sup>2</sup> )	Vivienda	296,61	390,00
	Almacén PB	106,47	140,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción	1,30	1,30	1,30
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,3100	1,0000
	Conservación	0,70	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo	1,10	1,10	1,10
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,02
	Planta	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)	46.753,46	109.547,00	41.078,00
Valor suelo sin consolidar (€)	5.383,32		5.410,74
Valor suelo libre consolidado (€)	930,26		905,63
Valor estimado (€/m <sup>2</sup> )	129,15		416,09
Valor de repercusión (€/m <sup>2</sup> )	72,00	72,00	25,00

El valor estimado para la casa de campo de nueva construcción en la parcela tipo es de 676,00 €/m<sup>2</sup> de superficie útil, lo que representa un valor de 588,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

El valor estimado para almacenaje en planta baja es de 210,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

### 3.3. Zona de valor 03DD

#### 3.3.1. Análisis de mercado de diseminado

No pudiendo contar con muestras de mercado, debido al escaso número de construcciones en suelo no urbanizable, se establece el valor de repercusión por comparación con el asignado a la zona de valor con uso de vivienda que presenta una menor cuantía, 72 €/m<sup>2</sup> de la zona de valor 02HU, fijándose una proporción del 25 % con respecto al citado valor de repercusión.

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo	Parcela tipo adoptada	
	Casa de campo	Porche
Superficie de parcela (m <sup>2</sup> )		150,00
Superficie construida (m <sup>2</sup> )	72,00	23,00
Coefficiente de tipo constructivo	0,94	0,34
Año de construcción	2019	2019
Edificabilidad real (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,48	0,15
Edificabilidad ponencia (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,01	0,01
Coste ejecución material estimado (€/m <sup>2</sup> )	489,00	177,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción	1,30	1,30
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000
	Conservación	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo	1,10	1,10
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,07
	Planta	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00
	Depreciación funcional	1,00
	Interior	1,00
Valor medio declarado (€)	47.493,00	5.507,00
Valor suelo libre consolidado (€)		260,00
Valor estimado (€/m <sup>2</sup> )		557,89
Valor de repercusión (€/m <sup>2</sup> )	18,00	6,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 755,00 €/m<sup>2</sup> de superficie útil, lo que representa un valor de 657,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 237,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida.

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

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

La unidad inmobiliaria tipo tiene en cuenta los datos literales establecidos en el sistema general de caracterización de las unidades inmobiliarias constituidas por construcción y recogidos en el artículo 17.3.b del Reglamento. Considerándose, de entre dichas características, más relevantes las de superficie de las unidades inmobiliarias por usos y los coeficientes de tipo valorativo, tabla 10 a. "Cuadro de valor tipo para

el sistema general de caracterización de las construcciones”, antigüedad, tabla 13. “Coeficientes de antigüedad para el sistema general de construcciones, conservación y superficie. Todos los coeficientes se recogen en los parámetros generales de valoración y la Norma 25 de las NTGV.

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

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

Siendo:

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

Características de la parcela tipo		Vivienda régimen especial		Vivienda régimen general	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Superficie	Útil (m²)	90,00	40,00	90,00	40,00
	Construida privada (m²)	105,82	36,81	105,82	36,81
	Construida (m²)	122,75	42,70	122,75	42,70
Coeficiente valor tipo medio		0,83	0,34	1,00	0,42
Año construcción		2.019	2.019	2.019	2.019
Coste ejecución material estimado (€/m²)		432,00	177,00	520,00	218,00
Coste proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,00	1,02	1,00
	Planta	1,000	1,000	1,000	1,000
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcionla	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	104766,31	15810,96	122917,73	18746,00
	Por m² construido (€/m²)	853,49	370,30	1001,37	439,04
Valor de repercusión (€/m²)		177,00	91,00	192,00	98,00

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

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

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

antigüedad para el sistema general de construcciones, conservación y superficie. Todos los coeficientes se recogen en los parámetros generales de valoración y la Norma 25 de las NTGV.

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

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

Siendo:

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

Características de la parcela tipo		Vivienda precio tasado		Vivienda precio pactado	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Superficie	Útil (m²)	90,00	40,00	120,00	40,00
	Construida privada (m²)	105,82	36,81	120,27	36,81
	Construida (m²)	122,75	42,70	139,51	42,70
Coeficiente valor tipo medio		1,00	0,42	1,00	0,42
Año construcción		2.019	2.019	2.019	2.019
Coste ejecución material estimado (€/m²)		520,00	218,00	520,00	218,00
Coste proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,00	1,00	1,00
	Planta	1,000	1,000	1,000	1,000
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcionla	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	127311,17	19520,96	154920,27	20089,26
	Por m² construido (€/m²)	1037,16	457,19	1110,46	470,50
Valor de repercusión (€/m²)		221,00	113,00	286,00	124,00

#### 4. ANALISIS DE COSTES

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

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

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la vivienda que se desarrolle en esta zona de valor es de 572,00 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	15,15 m2
Superficie 2 baños	4,95 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	163,47 m2
Fachada a calle	35,96 ml
Tabicón distribuciones	60,93 ml
Tabique distribuciones	12,40 ml
Superficie construida	188,00 m2
Carpintería exterior	29,59 m2
Carpintería interior	15,70 m2
Superficie parcela	494,00 m2
Altura edificación	B+1+Entr
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma		Adosado 188,00 m <sup>2</sup>					
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
Cimentación	Excavación de zanjas y zapatas cimentación terreno	m <sup>3</sup>	0,13572	18,74 €	2,54 €	0,445	
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación 2 Kg/cm2	m <sup>3</sup>	0,03500	79,53 €	2,78 €	0,487	
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,06442	104,55 €	6,74 €	1,177	
	Hormi. limpi. 0,50 ml	m <sup>3</sup>	0,03630	164,67 €	5,98 €	1,045	
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido					18,04 €	3,154
Saneamiento Sótano o SS.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,02008	32,93 €	0,66 €	0,116	
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	25,44 €	0,48 €	0,085	
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	20,90 €	1,90 €	0,331	
	Planta baja 1	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	19,43 €	0,31 €	0,053
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00810	178,08 €	1,44 €	0,252	
Plantas vivi. 2	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	203,68 €	3,10 €	0,541	
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				7,88 €	1,378	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,01983	152,56 €	3,03 €	0,529	
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,01983	152,56 €	3,03 €	0,529	
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00405	1.388,12 €	5,62 €	0,983	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02227	25,54 €	0,57 €	0,099	
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,06073	27,04 €	1,64 €	0,287	
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm <sup>2</sup>	ml	0,10121	10,35 €	1,05 €	0,183	
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido					14,93 €	2,610
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m <sup>3</sup>	0,01923	288,54 €	5,55 €	0,970	
	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	11,0039	0,87 €	9,53 €	1,667	
	Planta baja 1	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16809	60,62 €	10,19 €	1,781
Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón		m <sup>2</sup>	0,79333	12,10 €	9,60 €	1,678	

Plantas vivi. 1	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,87 €	0,95 €	0,167	
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,72787	7,21 €	5,24 €	0,917	
	Entrecubierta 1	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	29,15 €	29,15 €	5,096
	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,58 €	0,58 €	0,101	
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				70,80 €	12,378	
Cubierta 3 Alturas 100,00 % inclinada 2 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,42645	35,63 €	15,19 €	2,656	
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,03100	38,05 €	1,18 €	0,206	
	Canalón de PVC	ml	0,08447	29,93 €	2,53 €	0,442	
	Bajante de PVC D=83 mm	ml	0,05942	24,69 €	1,47 €	0,256	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,07602	152,33 €	11,58 €	2,024	
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido				31,95 €	5,585	
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02128	431,74 €	9,19 €	1,606	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,09362	14,53 €	1,36 €	0,238	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,04149	14,53 €	0,60 €	0,105	
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m <sup>3</sup> /hr,	ud	0,02128	123,90 €	2,64 €	0,461	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,05213	14,53 €	0,76 €	0,132	
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02128	21,81 €	0,46 €	0,081	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03191	21,81 €	0,70 €	0,122	
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05319	18,74 €	1,00 €	0,174	
		Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido				16,70 €	2,919
Tabiquerías  Coef. Facha. 0,22 ml/m <sup>2</sup> sum Coef. Ventil. 0,181 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	0,43111	78,97 €	34,05 €	5,952	
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,93981	2,97 €	2,79 €	0,487	
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,19129	5,14 €	0,98 €	0,172	
	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,35987	18,08 €	6,51 €	1,138	
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12452	20,19 €	2,51 €	0,440	
	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10324	22,20 €	2,29 €	0,401	
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,79555	24,77 €	19,70 €	3,445	
	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,58042	23,72 €	13,77 €	2,407	
	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,19978	18,08 €	3,61 €	0,632	
		Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido				86,22 €	15,073
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1,90798	10,59 €	20,20 €	3,532	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,61223	11,30 €	6,92 €	1,210	
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,21527	17,47 €	3,76 €	0,657	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,49984	26,71 €	13,35 €	2,334	
		Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido				44,23 €	7,733
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,37977	7,48 €	2,84 €	0,496	
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,50247	4,99 €	2,51 €	0,438	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,04017	15,95 €	0,64 €	0,112	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,07447	15,25 €	1,14 €	0,198	
		Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido				7,12 €	1,245
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,14918	34,57 €	5,16 €	0,902	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m <sup>2</sup>	0,72034	34,50 €	24,85 €	4,345	
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,72212	4,12 €	2,98 €	0,521	
	Gradas de roble sobre peldaño de obra	ml	0,15319	68,57 €	10,50 €	1,836	
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,17021	5,02 €	0,85 €	0,149	
		Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				44,35 €	7,753
Carpintería exterior 0,181 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,14007	183,18 €	25,66 €	4,486	
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,01731	190,66 €	3,30 €	0,577	
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40993	5,31 €	2,18 €	0,381	
	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,15738	27,32 €	4,30 €	0,752	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40993	2,08 €	0,85 €	0,149	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,12452	31,79 €	3,96 €	0,692	
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,18686	31,30 €	5,85 €	1,023	
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,14164	22,61 €	3,20 €	0,560	
		Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				49,30 €	8,619



Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,84118	3,26 €	6,00 €	1,048
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,72034	3,34 €	2,41 €	0,421
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,14918	3,34 €	0,50 €	0,087
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				8,90 €	1,556
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	6,33 €	6,33 €	1,107
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				6,33 €	1,107
Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de unifamiliar tipo medio				188,00 m2	572,00 €	100,00

#### 4.1.2. Zona de valor 02HU

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la vivienda que se desarrolle en esta zona de valor es de 390,00 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	14,81 m2
Superficie 2 baños	4,95 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	157,15 m2
Fachada a calle	34,57 ml
Tabicón distribuciones	58,75 ml
Tabique distribuciones	11,92 ml
Superficie construida	181,00 m2
Carpintería exterior	28,44 m2
Carpintería interior	15,72 m2
Superficie parcela	375,00 m2
Altura edificación	B+1
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma		Adosado 181,00 m <sup>2</sup>				
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación terreno 2 Kg/cm2	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,12496	14,41 €	1,80 €	0,462
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,03500	51,11 €	1,79 €	0,459
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,05260	75,44 €	3,97 €	1,017
	Hormi. limpi. 0,50 ml	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m <sup>3</sup>	0,03736	105,83 €	3,95 €
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido				11,51 €	2,952
Saneamiento Sótano o SS.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,03152	21,17 €	0,67 €	0,171
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,02371	16,35 €	0,39 €	0,099
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,14803	13,43 €	1,99 €	0,510
Planta baja 1	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,02527	12,49 €	0,32 €	0,081
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00833	114,44 €	0,95 €	0,245
Plantas vivi. 1	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,02303	130,89 €	3,01 €	0,773
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				7,33 €	1,879
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02222	80,85 €	1,80 €	0,461
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02222	80,85 €	1,80 €	0,461
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00417	1.032,73 €	4,30 €	1,103
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02292	16,41 €	0,38 €	0,096

	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,06250	16,50 €	1,03 €	0,264
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm <sup>2</sup>	ml	0,10417	6,65 €	0,69 €	0,178
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				10,00 €	2,563
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m <sup>3</sup>	0,01997	185,43 €	3,70 €	0,950
	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	10,8195	0,56 €	6,02 €	1,545
Planta baja	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16717	38,96 €	6,51 €	1,670
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,80026	7,78 €	6,22 €	1,596
Plantas vivi.	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,56 €	0,61 €	0,157
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,72099	4,63 €	3,34 €	0,856
Entrecubierta	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	17,49 €	17,49 €	4,485
	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,37 €	0,37 €	0,095
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				44,28 €	11,353
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m <sup>2</sup>	0,62916	25,31 €	15,92 €	4,083
2 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,62916	22,90 €	14,40 €	3,694
100,00 %	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,04574	24,45 €	1,12 €	0,287
inclinada	Canalón de PVC	ml	0,12551	19,23 €	2,41 €	0,619
1 Alturas	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,05984	15,87 €	0,95 €	0,243
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,11296	96,34 €	10,88 €	2,790
Plana	Cubierta plana invertida zona descubierta, incluso canalón, bajante y alero	m <sup>2</sup>		79,16 €		
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido				45,69 €	11,716
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02210	277,46 €	6,13 €	1,572
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,04917	9,33 €	0,46 €	0,118
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,02707	9,33 €	0,25 €	0,065
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m <sup>3</sup> /hr,	ud	0,02210	79,62 €	1,76 €	0,451
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,03812	9,33 €	0,36 €	0,091
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02210	14,01 €	0,31 €	0,079
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03315	14,01 €	0,46 €	0,119
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05525	12,05 €	0,67 €	0,171
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido				10,40 €	2,666
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	0,43182	50,74 €	21,91 €	5,618
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,94137	1,91 €	1,79 €	0,460
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,19101	3,30 €	0,63 €	0,162
Coef. Facha.	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,35934	11,62 €	4,18 €	1,071
0,22	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12433	12,98 €	1,61 €	0,414
ml/m <sup>2</sup> sum	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10308	14,27 €	1,47 €	0,377
Coef. Ventil.	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,81186	15,92 €	12,92 €	3,313
0,181	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,58738	15,25 €	8,95 €	2,296
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,20297	11,62 €	2,36 €	0,605
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido				55,83 €	14,316
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1,92542	6,80 €	13,10 €	3,359
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,61052	7,26 €	4,44 €	1,137
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,21406	11,22 €	2,40 €	0,616
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,51665	17,17 €	8,87 €	2,274
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido				28,81 €	7,386
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,37921	4,81 €	1,82 €	0,467
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,74212	3,20 €	2,38 €	0,610
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,04011	10,25 €	0,41 €	0,105
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,07735	9,80 €	0,76 €	0,194
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido				5,37 €	1,377
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,15310	22,22 €	3,40 €	0,872
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m <sup>2</sup>	0,71512	22,17 €	15,86 €	4,066
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,72578	2,65 €	1,92 €	0,493
	Gradas de roble sobre peldaño de obra	ml	0,07956	44,07 €	3,51 €	0,899
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,08840	3,22 €	0,28 €	0,073
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				24,97 €	6,403

Carpintería exterior 0,181 m²/m² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,13986	117,72 €	16,46 €	4,222
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,01729	122,53 €	2,12 €	0,543
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40933	3,41 €	1,40 €	0,358
	Colocación carpintería exterior	m²	0,15715	17,56 €	2,76 €	0,707
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40933	1,34 €	0,55 €	0,140
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,12433	20,43 €	2,54 €	0,651
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,18659	20,12 €	3,75 €	0,963
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m²	0,14143	14,53 €	2,06 €	0,527
Total capítulo carpintería exterior por m² construido					31,64 €	8,112
Carpintería interior 0,087 m²/m² sum	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00552	337,93 €	1,87 €	0,479
	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,02569	132,83 €	3,41 €	0,875
	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,02762	127,97 €	3,54 €	0,906
	Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz	ud	0,01657	142,21 €	2,36 €	0,604
	Colocación de cercos interiores	m²	0,13934	9,34 €	1,30 €	0,334
	Barandado escalera de 90 cm, balaustrada y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación	ml	0,02762	160,37 €	4,43 €	1,136
Total capítulo carpintería interior por m² construido					16,90 €	4,334
Fontanería Cocina 1 Baño 2 Aseo 1	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00552	220,83 €	1,22 €	0,313
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,09890	9,45 €	0,93 €	0,240
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00552	135,61 €	0,75 €	0,192
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00552	167,69 €	0,93 €	0,238
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00552	175,51 €	0,97 €	0,249
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00552	238,62 €	1,32 €	0,338
	Bañera 1,20, lavabo, inodoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00552	379,36 €	2,10 €	0,537
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,01105	250,07 €	2,76 €	0,708
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01105	303,52 €	3,35 €	0,860
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,01105	478,90 €	5,29 €	1,357
Ayudas albañilería	ud	0,00552	287,37 €	1,59 €	0,407	
Total capítulo de fontanería por m² construido					21,21 €	5,439
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00552	1.105,01 €	6,11 €	1,565
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,04088	7,42 €	0,30 €	0,078
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00552	1.353,80 €	7,48 €	1,918
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,71195	9,73 €	6,93 €	1,776
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,09030	98,14 €	8,86 €	2,272
	Ayudas de albañilería	ud	0,00552	111,92 €	0,62 €	0,159
Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido					30,30 €	7,768
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,00552	1.391,08 €	7,69 €	1,971
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00552	479,72 €	2,65 €	0,680
	Total capítulo de energía solar por m² construido					10,34 €
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00417	46,83 €	0,20 €	0,050
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,08708	6,65 €	0,58 €	0,148
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00552	128,46 €	0,71 €	0,182
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00552	263,26 €	1,45 €	0,373
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00552	933,57 €	5,16 €	1,323
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00552	151,03 €	0,83 €	0,214
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00417	214,97 €	0,90 €	0,230
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00417	1.966,37 €	8,19 €	2,101
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00552	266,42 €	1,47 €	0,377
	Total capítulo de electricidad por m² construido					19,49 €
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00092	220,82 €	0,20 €	0,052
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00921	36,38 €	0,34 €	0,086
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,01565	6,77 €	0,11 €	0,027
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00921	4,48 €	0,04 €	0,011
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00092	79,48 €	0,07 €	0,019
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,01381	3,96 €	0,05 €	0,014
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00092	457,91 €	0,42 €	0,108

11 Tubos	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00092	1.200,47 €	1,11 €	0,283
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,05525	8,32 €	0,46 €	0,118
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,05525	8,27 €	0,46 €	0,117
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,05525	7,39 €	0,41 €	0,105
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00046	79,60 €	0,04 €	0,009
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00552	57,88 €	0,32 €	0,082
	4 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02210	69,63 €	1,54 €
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00737	84,61 €	0,62 €	0,160
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido				6,18 €	1,586
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,85800	2,09 €	3,89 €	0,997
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,71512	2,15 €	1,54 €	0,394
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,15310	2,15 €	0,33 €	0,084
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				5,75 €	1,475
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	4,00 €	4,00 €	1,027
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				4,00 €	1,027
Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de unifamiliar tipo medio				181,00 m <sup>2</sup>	390,00 €	100,00

#### 4.1.3. Zona de valor 03DD

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la casa de campo con uso residencial que se desarrolle en esta zona de valor es de 489,00 Euros/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	7,63 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	60,14 m2
Fachada a calle	30,07 ml
Tabique distribuciones	10,37 ml
Superficie construida	72,00 m2
Carpintería exterior	10,89 m2
Carpintería interior	7,96 m2
Superficie parcela	150,00 m2
Altura edificación	B+Entr
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma		Aislado		72,00 m <sup>2</sup>		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,15990	12,13 €	1,94 €	0,397
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,03500	43,01 €	1,51 €	0,308
	2 Kg/cm2 Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,05260	63,48 €	3,34 €	0,683
	Hormi. limpi. 0,50 ml	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m <sup>3</sup>	0,07230	89,05 €	6,44 €
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido				13,22 €	2,704
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,03152	17,81 €	0,56 €	0,115
Sótano o SS.	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,02371	13,75 €	0,33 €	0,067
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,14803	11,30 €	1,67 €	0,342
Planta baja	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,02527	10,51 €	0,27 €	0,054

1	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,02778	96,30 €	2,67 €	0,547
Plantas vivi.	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,02303	110,14 €	2,54 €	0,519
1	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				8,04 €	1,644
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02452	63,90 €	1,57 €	0,320
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02452	63,90 €	1,57 €	0,320
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,01389	931,39 €	12,94 €	2,645
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,07639	13,81 €	1,05 €	0,216
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,20833	13,67 €	2,85 €	0,583
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm <sup>2</sup>	ml	0,34722	5,60 €	1,94 €	0,397
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				21,92 €	4,482
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m <sup>3</sup>	0,05021	156,03 €	7,83 €	1,602
	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,0943	0,47 €	4,26 €	0,871
Planta baja	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16149	32,78 €	5,29 €	1,083
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,84057	6,54 €	5,50 €	1,125
Plantas vivi.	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,47 €	0,52 €	0,106
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68386	3,88 €	2,65 €	0,542
Entrecubierta	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	15,71 €	15,71 €	3,213
1	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,31 €	0,31 €	0,064
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				42,08 €	8,606
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	1,00000	19,27 €	19,27 €	3,940
2 Alturas	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,07270	20,58 €	1,50 €	0,306
100,00 %	Canalón de PVC	ml	0,42270	16,18 €	6,84 €	1,399
inclinada	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12681	13,35 €	1,69 €	0,346
1 Alturas	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,38043	81,59 €	31,04 €	6,348
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido				60,34 €	12,339
Conductos	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,01389	233,47 €	3,24 €	0,663
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,06806	7,85 €	0,53 €	0,109
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m <sup>3</sup> /hr,	ud	0,01389	67,00 €	0,93 €	0,190
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,09583	7,85 €	0,75 €	0,154
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,01389	11,79 €	0,16 €	0,033
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,04167	11,79 €	0,49 €	0,100
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05556	10,14 €	0,56 €	0,115
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido				6,68 €	1,366
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	1,14803	41,90 €	48,10 €	9,836
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,50271	1,60 €	4,01 €	0,821
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,41763	2,78 €	1,16 €	0,237
Coef. Facha.	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,97808	9,78 €	9,57 €	1,956
0,5	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,11961	10,92 €	1,31 €	0,267
ml/m <sup>2</sup> sum	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,09917	12,01 €	1,19 €	0,244
Coef. Ventil.	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,79854	13,39 €	10,70 €	2,187
0,181	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,16807	12,83 €	2,16 €	0,441
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,01818	9,78 €	0,18 €	0,036
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido				78,36 €	16,026
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1,81160	5,73 €	10,37 €	2,121
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,73827	6,11 €	4,51 €	0,923
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,09698	9,44 €	0,92 €	0,187
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,41054	14,44 €	5,93 €	1,213
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido				21,73 €	4,444
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	1,02152	4,04 €	4,13 €	0,845
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	1,38043	2,70 €	3,72 €	0,761
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,08770	8,63 €	0,76 €	0,155
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido				8,61 €	1,761
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,10595	18,70 €	1,98 €	0,405
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m <sup>2</sup>	0,72931	18,66 €	13,61 €	2,783
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,58421	2,23 €	1,30 €	0,266

	Gradas de roble sobre peldañado de obra	ml	0,20000	37,08 €	7,42 €	1,517
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,22222	2,71 €	0,60 €	0,123
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				24,91 €	5,094
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,13455	99,06 €	13,33 €	2,726
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,01663	103,10 €	1,71 €	0,351
0,181	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39378	2,87 €	1,13 €	0,231
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,15118	14,77 €	2,23 €	0,457
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39378	1,13 €	0,44 €	0,091
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,11961	17,19 €	2,06 €	0,420
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,17950	16,93 €	3,04 €	0,621
	Vidrio climait 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,13606	12,23 €	1,66 €	0,340
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				25,61 €	5,237
Carpintería interior	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,01389	284,35 €	3,95 €	0,808
	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,05069	111,77 €	5,67 €	1,159
0,111	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,02778	107,68 €	2,99 €	0,612
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,17674	7,86 €	1,39 €	0,284
	Barandado escalera de 90 cm, balaustrada y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación	ml	0,06944	134,94 €	9,37 €	1,916
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido				23,37 €	4,779
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,01389	185,82 €	2,58 €	0,528
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ml	0,24861	7,95 €	1,98 €	0,404
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,01389	114,11 €	1,58 €	0,324
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,01389	141,10 €	1,96 €	0,401
	Ayudas albañilería	ud	0,01389	136,94 €	1,90 €	0,389
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				10,00 €	2,046
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,01389	929,81 €	12,91 €	2,641
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,10278	6,24 €	0,64 €	0,131
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,01389	1.601,13 €	22,24 €	4,548
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,68491	8,19 €	5,61 €	1,147
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08687	82,58 €	7,17 €	1,467
	Ayudas de albañilería	ud	0,01389	94,18 €	1,31 €	0,267
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido				49,88 €	10,201
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m <sup>2</sup> y acumulador 160 ltr	ud	0,01389	1.170,52 €	16,26 €	3,325
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,01389	403,66 €	5,61 €	1,146
	Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido				21,86 €	4,471
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,01389	39,41 €	0,55 €	0,112
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,29028	5,60 €	1,62 €	0,332
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,01389	108,09 €	1,50 €	0,307
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,01389	122,63 €	1,70 €	0,348
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,01389	443,60 €	6,16 €	1,260
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,01389	127,09 €	1,77 €	0,361
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,01389	149,84 €	2,08 €	0,426
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,01389	1.654,61 €	22,98 €	4,700
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,01389	224,18 €	3,11 €	0,637
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido				41,48 €	8,482
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,01389	185,11 €	2,57 €	0,526
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,13889	30,62 €	4,25 €	0,870
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,23611	5,69 €	1,34 €	0,275
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,13889	3,77 €	0,52 €	0,107
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,01389	66,88 €	0,93 €	0,190
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,20833	3,33 €	0,69 €	0,142
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,01389	310,07 €	4,31 €	0,881
3 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,13889	5,62 €	0,78 €	0,160
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,13889	6,96 €	0,97 €	0,198
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,13889	6,22 €	0,86 €	0,177
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00694	66,98 €	0,47 €	0,095

2 Tomas ser.	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,01389	48,71 €	0,68 €	0,138
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02778	58,59 €	1,63 €	0,333
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00926	71,19 €	0,66 €	0,135
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido				20,66 €	4,225
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,74810	1,76 €	3,08 €	0,630
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,72931	1,81 €	1,32 €	0,270
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,10595	1,81 €	0,19 €	0,039
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				4,59 €	0,938
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	5,66 €	5,66 €	1,158
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				5,66 €	1,158
Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de unifamiliar tipo medio				072,00 m <sup>2</sup>	489,00 €	100,00

#### 4.1.1. Zona de valor 00RE

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en esta zona de valor es de 432,00 Euros/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m <sup>2</sup> construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares							122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
Cimentación Terreno 4 Kg/cm <sup>2</sup> 0,10 ml horm. lim.	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m <sup>3</sup>	0,02905	35,42 €	1,03 €	0,238	
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,00354	58,26 €	0,21 €	0,048	
	Hormigón HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,02550	102,84 €	2,62 €	0,607	
	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,75 €	0,62 €	0,143	
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido.				4,48 €	1,036	
Saneamiento Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,01515	23,98 €	0,36 €	0,084	
	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	35,33 €	0,05 €	0,011	
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	27,07 €	0,10 €	0,022	
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	21,23 €	0,35 €	0,082	
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	17,29 €	1,07 €	0,248	
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	16,01 €	0,18 €	0,041	
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	172,64 €	0,01 €	0,002	
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	136,85 €	0,42 €	0,098	
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	109,66 €	0,78 €	0,181	
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				3,33 €	0,770	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	115,00 €	0,56 €	0,129	
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	121,97 €	0,59 €	0,137	
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.352,11 €	0,48 €	0,112	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,343
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	22,19 €	0,97 €	0,224
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	21,98 €	0,18 €	0,041
	Caja general de protección	ud	0,00050	317,09 €	0,16 €	0,037
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	30,62 €	0,50 €	0,115
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				4,91 €	1,137
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,0413	0,75 €	6,81 €	1,576
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16488	52,22 €	8,61 €	1,993
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,83652	10,52 €	8,80 €	2,036
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,75 €	0,83 €	0,192
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68810	6,22 €	4,28 €	0,991
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	18,05 €	18,05 €	4,178
2	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	0,116
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				47,88 €	11,08
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,25000	52,65 €	13,16 €	3,047
4	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	33,07 €	0,60 €	0,139
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	54,75 €	1,37 €	0,317
	Canalón de PVC	ml	0,06476	24,22 €	1,57 €	0,363
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,07771	19,23 €	1,49 €	0,346
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,05828	105,00 €	6,12 €	1,417
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido				24,31 €	5,628
Conductos	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	358,38 €	2,84 €	0,657
ventilación	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	177,34 €	1,40 €	0,325
Superf. Ocupad	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	11,91 €	0,44 €	0,103
0,0051	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	10,46 €	0,50 €	0,115
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	17,16 €	0,41 €	0,094
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	11,91 €	0,44 €	0,103
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	39,60 €	1,25 €	0,290
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	15,22 €	0,84 €	0,195
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido				8,13 €	1,881
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	0,66344	59,69 €	39,60 €	9,167
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,40 €	3,47 €	0,803
0,356122426	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,56660	13,62 €	7,72 €	1,786
ml/m <sup>2</sup> sum	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m <sup>2</sup>	0,03947	38,11 €	1,50 €	0,348
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,11 €	1,04 €	0,242
Coef. Ventil.	Tabique de fachada patio	m <sup>2</sup>	0,00090	13,62 €	0,01 €	0,003
0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	32,96 €	4,18 €	0,968
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	16,12 €	1,06 €	0,246
	Afeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	19,30 €	0,99 €	0,229
Superficie ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,13889	19,41 €	2,70 €	0,624
0,1148	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m <sup>2</sup>	0,20144	11,14 €	2,24 €	0,519
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,47360	17,07 €	8,08 €	1,871
	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,30081	13,62 €	4,10 €	0,948
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido				76,70 €	17,75
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1,55522	7,76 €	12,08 €	2,795
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,56001	8,35 €	4,67 €	1,082

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,15227	14,01 €	2,13 €	0,494
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,53559	21,61 €	11,57 €	2,679
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido				30,46 €	7,051
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m <sup>2</sup>	0,63543	5,70 €	3,62 €	0,838
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,30828	4,33 €	1,34 €	0,309
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,35614	3,88 €	1,38 €	0,320
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m <sup>2</sup>	0,35614	2,95 €	1,05 €	0,243
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,12700	13,86 €	1,76 €	0,408
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	11,46 €	1,50 €	0,346
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido				10,64 €	2,464
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silicea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m <sup>2</sup>	0,71228	10,13 €	7,22 €	1,670
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,14513	17,52 €	2,54 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m <sup>2</sup>	0,56715	16,28 €	9,23 €	2,137
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,27 €	2,02 €	0,467
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				21,01 €	4,863
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,06922	158,44 €	10,97 €	2,539
exterior	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,00856	164,94 €	1,41 €	0,327
0,1092	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	4,62 €	1,17 €	0,271
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,07778	21,95 €	1,71 €	0,395
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,61 €	0,41 €	0,094
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,06604	26,62 €	1,76 €	0,407
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,09489	26,61 €	2,52 €	0,584
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,07000	23,45 €	1,64 €	0,380
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				21,59 €	4,997
Carpintería	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	361,41 €	2,86 €	0,662
interior	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	156,82 €	4,53 €	1,049
0,195	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	146,46 €	3,48 €	0,805
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	173,26 €	2,74 €	0,635
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m <sup>2</sup> incluso barniz	ud		236,05 €		
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,13905	12,64 €	1,76 €	0,407
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido				15,37 €	3,557
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.098,75 €	1,09 €	0,252
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	104,22 €	0,82 €	0,191
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	10,07 €	1,55 €	0,359
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	188,74 €	1,49 €	0,346
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	203,95 €	1,61 €	0,374
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	238,12 €	1,88 €	0,436
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	250,63 €	1,98 €	0,459
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	485,39 €	3,84 €	0,889
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	261,77 €	2,07 €	0,480
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	320,44 €	2,54 €	0,587
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	620,35 €	4,91 €	1,136
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	288,69 €	2,28 €	0,529
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				26,08 €	6,037

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	1.768,20 €	0,87 €	0,202	
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	11.998,49 €	5,93 €	1,374	
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	12.406,43 €	6,14 €	1,421	
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.414,29 €	0,70 €	0,162	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.569,30 €	0,78 €	0,180	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.137,63 €	1,55 €	0,359	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	7.425,31 €	3,67 €	0,850	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	14.768,21 €	7,30 €	1,691	
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	56,65 €	2,63 €	0,610	
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	46,89 €	2,18 €	0,505	
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	649,06 €	5,14 €	1,189	
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	9,08 €	4,82 €	1,115	
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07408	110,14 €	8,16 €	1,889	
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	213,23 €	1,63 €	0,378	
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	137,02 €	1,08 €	0,251	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido					52,60 €	12,176
	Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m <sup>2</sup> útiles	ud	0,00791	892,53 €	7,06 €	1,635
Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi		ud	0,00791	470,20 €	3,72 €	0,861	
Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi		ud	0,00791	103,04 €	0,82 €	0,189	
Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda		ud	0,00791	73,15 €	0,58 €	0,134	
Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda		ud	0,00791	128,27 €	1,02 €	0,235	
Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido					13,19 €	3,054	
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	60,54 €	0,48 €	0,111	
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	8,62 €	1,33 €	0,307	
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	138,90 €	1,10 €	0,254	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	229,72 €	1,82 €	0,421	
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	986,65 €	7,81 €	1,808	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	95,00 €	0,75 €	0,174	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	55,72 €	0,44 €	0,102	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	2.555,87 €	0,87 €	0,202	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	343,91 €	2,72 €	0,630	
Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido					17,32 €	4,009	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	326,77 €	0,13 €	0,030	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	48,00 €	0,19 €	0,044	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	9,49 €	0,06 €	0,015	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	6,56 €	0,03 €	0,006	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00040	107,48 €	0,04 €	0,010	
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	92,47 €	0,04 €	0,008	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	5,35 €	0,03 €	0,007	

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

#### 4.1.2. Zona de valor 00RG

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m <sup>2</sup> construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m <sup>3</sup>	0,02905	42,65 €	1,24 €	0,238
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,00354	70,15 €	0,25 €	0,048
4 Kg/cm <sup>2</sup>	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,02550	123,83 €	3,16 €	0,607
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,91 €	0,74 €	0,143
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido.				5,39 €	1,036
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,01515	28,88 €	0,44 €	0,084
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	42,54 €	0,06 €	0,011
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	32,59 €	0,12 €	0,022
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	25,56 €	0,43 €	0,082
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	20,81 €	1,29 €	0,249
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	19,28 €	0,21 €	0,041
2	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	207,88 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	164,78 €	0,51 €	0,098
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	132,04 €	0,94 €	0,181
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				4,01 €	0,770
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	150,22 €	0,73 €	0,140
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	158,61 €	0,77 €	0,148
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.628,11 €	0,58 €	0,112
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,285
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	26,72 €	1,16 €	0,224
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	27,09 €	0,22 €	0,042
	Caja general de protección	ud	0,00050	381,82 €	0,19 €	0,037
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	36,86 €	0,60 €	0,115
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				5,73 €	1,102
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,0413	0,91 €	8,20 €	1,577
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16488	62,88 €	10,37 €	1,994
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,83652	12,66 €	10,59 €	2,037
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,91 €	1,00 €	0,192
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68810	7,49 €	5,16 €	0,991
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	21,74 €	21,74 €	4,180
2	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,60 €	0,60 €	0,116
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				57,65 €	11,09
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,25000	63,40 €	15,85 €	3,048
4	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	39,82 €	0,72 €	0,139
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	65,93 €	1,65 €	0,317
	Canalón de PVC	ml	0,06476	29,16 €	1,89 €	0,363
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,07771	23,15 €	1,80 €	0,346
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,05828	126,44 €	7,37 €	1,417
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido				29,28 €	5,630
Conductos	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	431,54 €	3,42 €	0,657
ventilación	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m <sup>3</sup> /h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	213,54 €	1,69 €	0,325
Superf. Ocupad	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
0,0051	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	12,60 €	0,60 €	0,115
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	20,66 €	0,49 €	0,094
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	47,69 €	1,51 €	0,290

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares							122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	18,32 €	1,01 €	0,195	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido				9,79 €	1,882	
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	0,66344	71,87 €	47,68 €	9,170	
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,89 €	4,18 €	0,803	
0,356122426	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,56660	16,40 €	9,29 €	1,787	
ml/m <sup>2</sup> sum	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m <sup>2</sup>	0,03947	45,88 €	1,81 €	0,348	
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,95 €	1,26 €	0,242	
Coef. Ventil.	Tabique de fachada patio	m <sup>2</sup>	0,00090	16,40 €	0,01 €	0,003	
0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	39,69 €	5,03 €	0,968	
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	19,40 €	1,28 €	0,246	
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	23,24 €	1,19 €	0,229	
Superficie ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,13889	23,38 €	3,25 €	0,624	
0,1148	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m <sup>2</sup>	0,20144	13,41 €	2,70 €	0,520	
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,47360	20,55 €	9,73 €	1,872	
	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,30081	16,40 €	4,93 €	0,949	
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido				92,35 €	17,76	
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1,55522	9,35 €	14,54 €	2,796	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,56001	10,05 €	5,63 €	1,082	
	Falso techo de escayola en vestibulo, paso, baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,15227	16,87 €	2,57 €	0,494	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,53559	26,02 €	13,94 €	2,680	
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido				36,68 €	7,053	
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m <sup>2</sup>	0,63543	6,86 €	4,36 €	0,838	
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,30828	5,22 €	1,61 €	0,309	
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,35614	4,67 €	1,66 €	0,320	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m <sup>2</sup>	0,35614	3,55 €	1,26 €	0,243	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,12700	16,69 €	2,12 €	0,408	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	13,80 €	1,80 €	0,346	
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido				12,82 €	2,465	
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silicea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m <sup>2</sup>	0,71228	12,20 €	8,69 €	1,671	
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,14513	21,10 €	3,06 €	0,589	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m <sup>2</sup>	0,56715	19,60 €	11,12 €	2,138	
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,94 €	2,43 €	0,467	
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				25,30 €	4,865	
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,06922	190,78 €	13,21 €	2,540	
0,1092	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,00856	198,61 €	1,70 €	0,327	
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	5,56 €	1,41 €	0,271	
	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,07778	26,43 €	2,06 €	0,395	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,94 €	0,49 €	0,094	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,06604	32,06 €	2,12 €	0,407	
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,09489	32,04 €	3,04 €	0,585	
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,07000	28,24 €	1,98 €	0,380	
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				25,99 €	4,999	
Carpintería interior	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	435,18 €	3,44 €	0,662	
0,195	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	188,83 €	5,45 €	1,049	
	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	176,35 €	4,19 €	0,805	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
m²/m² sum	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	208,63 €	3,30 €	0,635	
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m² incluso barniz	ud		284,24 €			
	Colocación de cercos interiores	m²	0,13905	15,22 €	2,12 €	0,407	
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				18,50 €	3,558	
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.323,04 €	1,31 €	0,252	
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	125,49 €	0,99 €	0,191	
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	12,12 €	1,87 €	0,359	
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	227,26 €	1,80 €	0,346	
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	245,58 €	1,94 €	0,374	
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	286,72 €	2,27 €	0,436	
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	301,79 €	2,39 €	0,459	
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	584,48 €	4,63 €	0,890	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	315,21 €	2,49 €	0,480	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	385,85 €	3,05 €	0,587	
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	746,98 €	5,91 €	1,137	
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	347,62 €	2,75 €	0,529	
	Total capítulo de fontanería por m² construido				31,40 €	6,039	
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	2.129,14 €	1,05 €	0,203	
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.447,70 €	7,15 €	1,374	
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.938,92 €	7,39 €	1,421	
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.702,99 €	0,84 €	0,162	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.889,64 €	0,93 €	0,180	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.778,10 €	1,87 €	0,359	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	8.941,01 €	4,42 €	0,850	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	17.782,79 €	8,80 €	1,692	
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	68,22 €	3,17 €	0,610	
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	56,47 €	2,63 €	0,505	
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	781,55 €	6,19 €	1,189	
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	10,93 €	5,80 €	1,116	
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07408	132,62 €	9,82 €	1,889	
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	256,75 €	1,97 €	0,379	
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	164,99 €	1,31 €	0,251	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				63,34 €	12,180	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00791	1.074,72 €	8,51 €	1,636	
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	566,18 €	4,48 €	0,862	
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	124,07 €	0,98 €	0,189	
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	88,08 €	0,70 €	0,134	
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	154,45 €	1,22 €	0,235	
	Total capítulo de energía solar por m² construido				15,89 €	3,055	
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	72,90 €	0,58 €	0,111	
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	10,37 €	1,60 €	0,307	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	167,26 €	1,32 €	0,255	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	276,61 €	2,19 €	0,421	
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	1.188,05 €	9,40 €	1,808	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	114,39 €	0,91 €	0,174	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	67,09 €	0,53 €	0,102	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	3.077,60 €	1,05 €	0,202	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	414,11 €	3,28 €	0,630	
	Total capítulo de electricidad por m² construido				20,85 €	4,010	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	395,56 €	0,16 €	0,030	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	57,80 €	0,23 €	0,044	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	11,42 €	0,08 €	0,015	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	7,90 €	0,03 €	0,006	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00040	129,42 €	0,05 €	0,010	
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	111,35 €	0,04 €	0,008	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	6,44 €	0,04 €	0,007	
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	745,65 €	0,30 €	0,057	
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00040	1.870,50 €	0,74 €	0,142	
6 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02533	10,87 €	0,28 €	0,053	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,02612	13,47 €	0,35 €	0,068	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,02612	12,04 €	0,31 €	0,060	
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	211,82 €	0,50 €	0,097	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	129,62 €	0,31 €	0,059	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00791	94,26 €	0,75 €	0,143	
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02374	113,39 €	2,69 €	0,518	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00791	137,77 €	1,09 €	0,210	
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				7,94 €	1,527	
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m²	1,52420	3,17 €	4,83 €	0,928	
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m²	0,56715	3,74 €	2,12 €	0,408	
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,14513	3,74 €	0,54 €	0,104	
	Total capítulo de pintura por m² construido				7,49 €	1,441	
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	215,75 €	1,71 €	0,328	
	Total capítulo de varios por m² construido				1,71 €	0,328	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	6,70 €	6,70 €	1,289	
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				6,70 €	1,289	
Elementos	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m²	0,04969	305,42 €	15,18 €	2,918	
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m²	0,02714	608,29 €	16,51 €	3,175	
ocupada	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m²	0,00733	391,52 €	2,87 €	0,552	
0,0960	Recintos telecomunicaciones	m²	0,00314	287,62 €	0,90 €	0,174	
m²/m²	Sala de calderas calefacción	m²	0,00868	660,87 €	5,74 €	1,103	
	Total capítulo de elementos comunes por m² construido				41,20 €	7,922	
	Total de ejecución material por m². construido de vivienda tipo medio			122,75 m²	520,00 €	100,0	

#### 4.1.3. Zona de valor 00PT

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.1.4. Zona de valor 00PP

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación Terreno 4 Kg/cm2 0,10 ml horm. lim.	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m <sup>3</sup>	0,02905	35,67 €	1,04 €	0,199
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,00354	58,67 €	0,21 €	0,040
	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,02550	103,56 €	2,64 €	0,508
	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,76 €	0,62 €	0,120
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido.				4,51 €	0,867
Saneamiento Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,01515	24,15 €	0,37 €	0,070
	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	35,58 €	0,05 €	0,009
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	27,26 €	0,10 €	0,019
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	21,38 €	0,36 €	0,069
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	17,41 €	1,08 €	0,208
Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	16,12 €	0,18 €	0,034	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m <sup>2</sup> constr.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
2	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	173,84 €	0,01 €	0,002	
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	137,80 €	0,43 €	0,082	
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	110,42 €	0,79 €	0,152	
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				3,35 €	0,644	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	116,14 €	0,56 €	0,108	
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	123,15 €	0,60 €	0,115	
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00037	1.361,54 €	0,50 €	0,097	
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00037	4.150,45 €	1,53 €	0,295	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04573	22,35 €	1,02 €	0,197	
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00841	22,15 €	0,19 €	0,036	
	Caja general de protección	ud	0,00052	319,30 €	0,17 €	0,032	
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01681	30,83 €	0,52 €	0,100	
Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido					5,09 €	0,979	
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,0413	0,76 €	6,86 €	1,318	
	Sótano						
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16488	52,58 €	8,67 €	1,667	
	1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,83652	10,59 €	8,86 €	1,704
	Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,76 €	0,84 €	0,161
	1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68810	6,27 €	4,31 €	0,829
	Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	18,19 €	18,19 €	3,498
2	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	0,097	
Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido					48,22 €	9,27	
Cubierta	4	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,25000	53,02 €	13,25 €	2,549
		Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	33,30 €	0,61 €	0,116
		Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	55,14 €	1,38 €	0,265
		Canalón de PVC	ml	0,08839	24,39 €	2,16 €	0,415
		Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,10607	19,36 €	2,05 €	0,395
		Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,07955	105,75 €	8,41 €	1,618
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido					27,86 €	5,357
Conductos ventilación	Superf. Ocupad						
	0,0053	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00831	360,88 €	3,00 €	0,577
	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00831	178,57 €	1,48 €	0,286
		Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03908	11,99 €	0,47 €	0,090
		Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04989	10,53 €	0,53 €	0,101
		Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02494	17,28 €	0,43 €	0,083
		Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03908	11,99 €	0,47 €	0,090
		Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,04157	39,88 €	1,66 €	0,319
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,06652	15,32 €	1,02 €	0,196	
Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido					9,06 €	1,742	
Tabiquerías	Coef. Facha.						
	0,356122426	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	0,91456	60,20 €	55,05 €	10,587
	ml/m <sup>2</sup> sum	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,99374	2,41 €	4,81 €	0,926
		Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,79595	13,71 €	10,92 €	2,099
		Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m <sup>2</sup>	0,05796	38,37 €	2,22 €	0,428
		Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,35738	4,14 €	1,48 €	0,284
	Coef. Ventil.	Tabique de fachada patio	m <sup>2</sup>	0,00556	13,71 €	0,08 €	0,015
	0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,17766	33,19 €	5,90 €	1,134
	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,09250	16,23 €	1,50 €	0,289
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,07171	19,43 €	1,39 €	0,268	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Superficie ocupada 0,1549 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,19456	19,55 €	3,80 €	0,731
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m <sup>2</sup>	0,17395	11,22 €	1,95 €	0,375
	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,61371	17,19 €	10,55 €	2,028
	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,38959	13,71 €	5,34 €	1,027
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido					105,00 €
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	2,12372	7,82 €	16,61 €	3,193
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,79453	8,40 €	6,68 €	1,284
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,20322	14,11 €	2,87 €	0,551
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,59466	21,76 €	12,94 €	2,489
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido					39,09 €
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m <sup>2</sup>	0,89456	5,74 €	5,13 €	0,987
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,32955	4,36 €	1,44 €	0,277
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,49888	3,91 €	1,95 €	0,375
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m <sup>2</sup>	0,49888	2,97 €	1,48 €	0,285
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,17869	13,96 €	2,49 €	0,480
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13719	11,54 €	1,58 €	0,304
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido					14,08 €
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silicea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m <sup>2</sup>	0,99776	10,20 €	10,18 €	1,958
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,17346	17,65 €	3,06 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m <sup>2</sup>	0,82430	16,39 €	13,51 €	2,599
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,84548	3,29 €	2,78 €	0,535
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido					29,54 €
Carpintería exterior 0,1092 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,09697	159,54 €	15,47 €	2,975
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,01199	166,09 €	1,99 €	0,383
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,35460	4,65 €	1,65 €	0,317
	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,10895	22,11 €	2,41 €	0,463
	Sellado carpintería exterior	ml	0,35460	1,62 €	0,57 €	0,110
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,09250	26,81 €	2,48 €	0,477
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,13293	26,79 €	3,56 €	0,685
	Vidrio climait 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,09806	23,62 €	2,32 €	0,445
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido					30,45 €
Carpintería interior 0,161 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00831	363,93 €	3,03 €	0,582
	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03035	157,92 €	4,79 €	0,922
	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,03326	147,48 €	4,90 €	0,943
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01663	174,47 €	2,90 €	0,558
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m <sup>2</sup> incluso barniz	ud		237,70 €		
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,16105	12,72 €	2,05 €	0,394
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido					17,67 €
Fontanería Cocina 1 Baño 1 Aseo 1	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00104	1.106,42 €	1,15 €	0,221
	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00831	104,94 €	0,87 €	0,168
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,16172	10,14 €	1,64 €	0,315
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00831	190,05 €	1,58 €	0,304
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00831	205,37 €	1,71 €	0,328
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00831	239,78 €	1,99 €	0,383
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00831	252,38 €	2,10 €	0,404

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00831	488,78 €	4,06 €	0,782
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00831	263,60 €	2,19 €	0,421
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00831	322,67 €	2,68 €	0,516
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00831	624,68 €	5,19 €	0,999
	Ayudas albañilería	ud	0,00831	290,71 €	2,42 €	0,465
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				27,59 €	5,306
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00052	1.780,53 €	0,93 €	0,178
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00052	12.082,17 €	6,28 €	1,207
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00052	12.492,97 €	6,49 €	1,248
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00052	1.424,16 €	0,74 €	0,142
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00052	1.580,25 €	0,82 €	0,158
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00052	3.159,51 €	1,64 €	0,316
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00052	7.477,10 €	3,89 €	0,747
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00052	14.871,21 €	7,73 €	1,486
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04885	57,05 €	2,79 €	0,536
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04885	47,22 €	2,31 €	0,444
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00831	653,58 €	5,43 €	1,045
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,74333	9,14 €	6,80 €	1,307
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,10377	110,91 €	11,51 €	2,213
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00805	214,72 €	1,73 €	0,333
	Ayudas de albañilería	ud	0,00831	137,98 €	1,15 €	0,221
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido				60,22 €	11,581
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m <sup>2</sup> útiles	ud	0,00831	1.033,57 €	8,59 €	1,653
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00831	544,51 €	4,53 €	0,871
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00831	119,32 €	0,99 €	0,191
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00831	84,71 €	0,70 €	0,135
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00831	129,16 €	1,07 €	0,207
	Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido				15,89 €	3,056
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00831	60,96 €	0,51 €	0,097
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,16172	8,68 €	1,40 €	0,270
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00831	139,87 €	1,16 €	0,224
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00831	223,82 €	1,86 €	0,358
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00831	1.102,39 €	9,17 €	1,763
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00831	95,66 €	0,80 €	0,153
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00831	56,11 €	0,47 €	0,090
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00036	2.573,70 €	0,92 €	0,178
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00831	346,30 €	2,88 €	0,554
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido				19,16 €	3,686
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00042	329,11 €	0,14 €	0,026
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00416	48,34 €	0,20 €	0,039
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00707	9,55 €	0,07 €	0,013

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
6 Tubos	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00416	6,61 €	0,03 €	0,005
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00042	108,23 €	0,04 €	0,009
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00042	93,12 €	0,04 €	0,007
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00624	5,39 €	0,03 €	0,006
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00042	623,56 €	0,26 €	0,050
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00042	1.564,24 €	0,65 €	0,125
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02661	9,09 €	0,24 €	0,047
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,02744	11,27 €	0,31 €	0,059
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,02744	10,07 €	0,28 €	0,053
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00249	177,14 €	0,44 €	0,085
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00249	108,40 €	0,27 €	0,052
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00831	78,82 €	0,66 €	0,126
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02494	94,82 €	2,37 €	0,455
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00831	115,21 €	0,96 €	0,184
Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido					6,98 €	1,342
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	2,07399	2,65 €	5,49 €	1,056
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,82430	3,13 €	2,58 €	0,496
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,17346	3,13 €	0,54 €	0,104
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido					8,61 €
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00831	180,43 €	1,50 €	0,288
	Total capítulo de varios por m <sup>2</sup> construido					1,50 €
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	7,05 €	7,05 €	1,355
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido					7,05 €
Elementos ocupada 0,1096 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m <sup>2</sup>	0,05473	244,09 €	13,36 €	2,569
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m <sup>2</sup>	0,03310	508,67 €	16,84 €	3,238
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m <sup>2</sup>	0,00937	327,39 €	3,07 €	0,590
	Recintos telecomunicaciones	m <sup>2</sup>	0,00330	237,08 €	0,78 €	0,150
	Sala de calderas calefacción	m <sup>2</sup>	0,00912	552,65 €	5,04 €	0,969
Total capítulo de elementos comunes por m <sup>2</sup> construido					39,08 €	7,516
Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de vivienda tipo medio				139,51 m <sup>2</sup>	520,00 €	100,0

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

##### 4.2.1. Zonas de valor 01HU, 02HU y 03DD

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	01HU, 02HU y 03DD			
	Vivienda			
	Coste suelo.		Coste const.	
1.0 SUELO				
1.1 Repercusión del suelo urbanizado (Vr)	1,0000	Vr		
1.2 Arancel Notario escritura compra	0,0058	Vr		
1.3 Arancel Registro escritura compra	0,0021	Vr		
1.4 Transmisiones Patrimoniales 6%	0,0600	Vr		

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	01HU, 02HU y 03DD			
	Vivienda			
	Coste suelo.		Coste const.	
1.5 Actos Jurídicos Doc. Transmisión	0,0000	Vr		
1.6 Contribución Urbana (Bonificación del 90%)	0,0009	Vr		
1.7 Plusvalía municipal venta vivi. (80% del valor real)	0,0202	Vr		
1.0 TOTAL SUELO	1,0890	Vr		
2.0 CONSTRUCCION				
2.1 Ejecución material (Em)			1,0000	Em
2.2 Beneficio industrial del coste ejecución material			0,1000	Em
2.3 Honorarios Proyecto y Dirección			0,0900	Em
2.4 Honorarios Proyecto y Dir. Seguridad y Prev			0,0015	Em
2.5 Estudio geotécnico del suelo			0,0032	Em
2.6 Impuesto sobre construcciones			0,0500	Em
2.7 Tasa Licencia de obras			0,0050	Em
2.8 Tasa vallado			0,0003	Em
2.9 Tasa Licencia de primera ocupación			0,0008	Em
2.10 Seguro Garantía Decen. 0'65% de 2.1 a 2.6			0,0081	Em
2.11 Organismo Técnico Control 0'4% (2.1 a 2.6)			0,0050	Em
2.12 Obra Nueva Actos Juri. Doc. 0'05%			0,0050	Em
2.13 Obra Nueva Arancel Notario			0,0025	Em
2.14 Obra Nueva Arancel Registro			0,0012	Em
2.0 TOTAL CONSTRUCCION			1,2725	Em
3.0 PROMOCION				
3.1 Tasación previa préstamo hipo. 0'1% sobre	0,0014	Vr	0,0018	Em
3.2 Comi. Apert. Hipo. 0'5% sobre 80%	0,0085	Vr	0,0103	Em
3.3 Actos Jurídicos Docu. Hipoteca 0'5%	0,0085	Vr	0,0103	Em
3.4 Arancel Notario préstamo hipotecario	0,0006	Vr	0,0006	Em
3.5 Arancel Registro préstamo hipotecario	0,0012	Vr	0,0012	Em
3.6 Gastos generales promoción	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.7 Impuesto de Actividades Económicas	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.8 Aval viviendas vendidas	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.9 Gastos Gestión Venta	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.10 Gastos Financieros	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.11 Impuesto Sociedades 25% Benefi.3.11	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.12 Beneficio Promoción 15%	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.0 TOTAL PROMOCION	0,0202	Vr	0,0243	Em
4.0 VALOR VENTA M2 CONSTRUIDO	1,1092	Vr	1,2968	Em

#### 4.3. Costes de mercado de la urbanización

##### 4.3.1. Zonas de valor 01HU y 02HU

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 31,20 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con una unidad de ejecución tipo cuyas características se expresan a continuación:

Unidad urbanística	Características de la unidad de ejecución								Coste de urbanización	
	Superficie unidad (m <sup>2</sup> )	Superficie parcelas privadas (m <sup>2</sup> )	Superficie viales (m <sup>2</sup> )	Zonas verdes (m <sup>2</sup> )	Sistema general (m <sup>2</sup> )	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edif (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Por m <sup>2</sup> de espacio público (€/m <sup>2</sup> )	Por m <sup>2</sup> de parcela bruta (€/m <sup>2</sup> )
RETA AR-1	11.035,00	2.615,00	3.300,00	5.020,00	100,00	8	08	0,22	61,55	46,97
INDURAIN U-25	2.055,00	575,00	235,00	1.245,00	0,00	6	04	0,56	42,86	30,87

Unidad urbanística	Características de la unidad de ejecución								Coste de urbanización	
	Superficie unidad (m <sup>2</sup> )	Superficie parcelas privadas (m <sup>2</sup> )	Superficie viales (m <sup>2</sup> )	Zonas verdes (m <sup>2</sup> )	Sistema general (m <sup>2</sup> )	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edif (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Por m <sup>2</sup> de espacio público (€/m <sup>2</sup> )	Por m <sup>2</sup> de parcela bruta (€/m <sup>2</sup> )
<b>Medias</b>	<b>6.545,00</b>	<b>1.595,00</b>	<b>1.767,50</b>	<b>3.132,50</b>	<b>50,00</b>	<b>7</b>	<b>06</b>	<b>0,39</b>	<b>52,00</b>	<b>39,00</b>

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

Análisis de valoración de urbanización por m <sup>2</sup> de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,73950	2,16 €	1,60 €	5,34
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,11050	8,54 €	0,94 €	3,16
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m <sup>3</sup>	0,450000	1,65 €	0,74 €	2,48
	Total capítulo movimiento de tierras por m <sup>2</sup>				3,28 €	10,98
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,00407	17,18 €	0,07 €	0,23
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,00918	21,00 €	0,19 €	0,64
	Áridos filtrantes	m <sup>3</sup>	0,00320	15,69 €	0,05 €	0,17
	Total capítulo drenajes por m <sup>2</sup> .				0,31 €	1,05
Saneamiento de pluviales y fecales 0,30 ml diametro	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,06121	2,75 €	0,17 €	0,56
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,04080	10,52 €	0,43 €	1,43
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m <sup>3</sup>	0,07117	1,65 €	0,12 €	0,39
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,03586	17,52 €	0,63 €	2,10
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,01350	29,17 €	0,39 €	1,32
	Colector hormigón centrifugado estanco fecales	ml	0,01260	32,45 €	0,41 €	1,37
	Pozo de registro D=100 cm y H=250 cm	ud	0,00105	813,06 €	0,85 €	2,85
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,00106	171,95 €	0,18 €	0,61
	Acometida a colector	ud	0,00196	61,97 €	0,12 €	0,41
Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m <sup>2</sup> .				3,30 €	11,04	
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m <sup>3</sup>	0,01517	2,75 €	0,04 €	0,14
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m <sup>3</sup>	0,00650	10,52 €	0,07 €	0,23
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m <sup>3</sup>	0,01554	1,65 €	0,03 €	0,09
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,02385	32,69 €	0,78 €	2,61
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,00164	89,48 €	0,15 €	0,49
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,00164	57,50 €	0,09 €	0,32
	Válvula de compuerta con bridas para diámetro medio, cuerpo y tapa fundición nodular	ud	0,00144	319,86 €	0,46 €	1,54
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00144	305,83 €	0,44 €	1,47
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,00006	683,80 €	0,04 €	0,13
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00006	305,83 €	0,02 €	0,06
	Boca de riego.	ud	0,00016	302,09 €	0,05 €	0,16
	Acometida a edificaciones, toma red, 5 m polietileno, registro, válvulas.	ud	0,00081	312,92 €	0,25 €	0,85
	Total capítulo distribución de agua por m <sup>2</sup> .				2,42 €	8,08
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,03601	32,66 €	1,18 €	3,93
	Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,00090	291,02 €	0,26 €	0,88
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,000010	24.139,10 €	0,24 €	0,81
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,000010	22.785,85 €	0,23 €	0,76
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm <sup>2</sup> Al	ml	0,00720	12,68 €	0,09 €	0,31
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm <sup>2</sup> Al	ml	0,01800	9,20 €	0,17 €	0,55
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm <sup>2</sup> Al	ml	0,01080	5,69 €	0,06 €	0,21
Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,00085	186,52 €	0,16 €	0,53	

	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm <sup>2</sup> Al	ml	0,00720	30,94 €	0,22 €	0,74
	Conexión de línea de media tensión.	ud	0,00004	1.004,79 €	0,04 €	0,12
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m <sup>2</sup> .				2,64 €	8,84
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,01944	12,05 €	0,23 €	0,78
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,00050	54,84 €	0,03 €	0,09
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,00005	108,67 €	0,01 €	0,02
	Total capítulo distribución de gas natural por m <sup>2</sup> .				0,27 €	0,89
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,02448	13,28 €	0,33 €	1,09
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00082	19,29 €	0,02 €	0,05
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,00018	520,20 €	0,09 €	0,31
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,00003	337,68 €	0,01 €	0,04
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,00053	97,54 €	0,05 €	0,17
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00011	472,70 €	0,05 €	0,17
	Total capítulo de canalización telefónica por m <sup>2</sup> .				0,55 €	1,83
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,03494	15,73 €	0,55 €	1,84
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,00107	63,24 €	0,07 €	0,23
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,00027	106,49 €	0,03 €	0,10
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,00132	32,37 €	0,04 €	0,14
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,00064	23,46 €	0,02 €	0,05
	Báculo farola H=6 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00132	705,58 €	0,93 €	3,10
	Farola jardín H=4 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00064	412,71 €	0,26 €	0,88
	Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.	ud	0,00008	1.404,47 €	0,11 €	0,38
	Equipo estático- estabilizador de tensión y reductor de flujo luminoso de 45 KVA,	ud	0,00008	468,16 €	0,04 €	0,13
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm <sup>2</sup>	ud	0,02457	3,26 €	0,08 €	0,27
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm <sup>2</sup>	ud	0,01896	7,18 €	0,14 €	0,46
	Total capítulo de alumbrado público por m <sup>2</sup> .				2,26 €	7,56
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m <sup>3</sup>	0,01149	2,75 €	0,03 €	0,11
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m <sup>3</sup>	0,01149	1,65 €	0,02 €	0,06
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,00048	89,48 €	0,04 €	0,14
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,09381	6,09 €	0,57 €	1,91
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,00045	120,48 €	0,05 €	0,18
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,00156	36,72 €	0,06 €	0,19
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,00722	7,06 €	0,05 €	0,17
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,00002	707,59 €	0,01 €	0,04
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,000009	1.267,84 €	0,01 €	0,04
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m <sup>2</sup> UNE RV 0'61/1 KV, conexión programadores	ud	0,059826	1,41 €	0,08 €	0,28
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,100000	0,93 €	0,09 €	0,31
	Total capítulo de riego por aspersión por m <sup>2</sup> .				1,03 €	3,44
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m <sup>3</sup>	0,13269	12,11 €	1,61 €	5,37
	Subbase granular todo-uno en aceras	m <sup>3</sup>	0,04945	12,11 €	0,60 €	2,00
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m <sup>3</sup>	0,06139	12,70 €	0,78 €	2,61
	Bordillo de piedra 30/15/15 en aceras.	ml	0,03169	28,99 €	0,92 €	3,07
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,03169	5,80 €	0,18 €	0,61
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,02608	12,60 €	0,33 €	1,10
	Pavimento de baldosa hidráulica de 4 tacos, incluso solera de hormigón de 12 cm	m <sup>2</sup>	0,07201	25,67 €	1,85 €	6,18
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m <sup>2</sup>	0,02297	15,18 €	0,35 €	1,17
	Aparcamiento de solera de hormigón ruleteado de 20 cm	m <sup>2</sup>	0,06262	26,24 €	1,64 €	5,49
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,03241	12,02 €	0,39 €	1,30
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m <sup>2</sup>	0,10154	3,29 €	0,33 €	1,12
	Capa rodadura aglomerado ofítico S12 4cm.	m <sup>2</sup>	0,10154	3,19 €	0,32 €	1,08

	Total capítulo aceras y calzadas por m <sup>2</sup> .			9,30 €	31,10
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m <sup>2</sup>	0,18909	6,18 €	1,17 € 3,91
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m <sup>2</sup>	0,18909	2,20 €	0,42 € 1,39
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,01579	44,18 €	0,70 € 2,33
	Arbustos de porte medio	ud	0,08806	14,20 €	1,25 € 4,18
	Total capítulo de jardinería por m <sup>2</sup> .			3,53 €	11,81
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00039	303,47 €	0,12 € 0,40
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00018	591,65 €	0,10 € 0,35
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,00046	90,51 €	0,04 € 0,14
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,00004	1.276,59 €	0,06 € 0,19
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m <sup>2</sup>	0,00174	35,40 €	0,06 € 0,21
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,000009	11.194,97 €	0,10 € 0,33
	Total capítulo de mobiliario urbano por m <sup>2</sup> .			0,48 €	1,61
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,00057	143,37 €	0,08 € 0,27
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m <sup>2</sup>	0,00450	7,42 €	0,03 € 0,11
	Total capítulo de señalización viaria por m <sup>2</sup> .			0,11 €	0,38
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,00036	57,42 €	0,02 € 0,07
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,00009	99,18 €	0,01 € 0,03
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,00102	20,36 €	0,02 € 0,07
	Ensayos de tierras y varios 25% anteriores	ud	0,25000	0,05 €	0,01 € 0,04
	Total capítulo de ensayos de control por m <sup>2</sup> .			0,06 €	0,21
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m <sup>2</sup>	0,01467	10,50 €	0,15 € 0,51
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m <sup>2</sup> .			0,15 €	0,51
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	20,00 €	0,20 € 0,67
	Total capítulo de seguridad y salud por m <sup>2</sup> .			0,20 €	0,67
1	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . de urbanización			29,92 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización			0,66 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización			0,64 €	2,14
	Total 1+2+3			31,21 €	104,33

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

Movimiento de tierras	3,75 €/m <sup>2</sup>
Saneamiento	3,30 €/m <sup>2</sup>
Distribución de aguas	2,42 €/m <sup>2</sup>
Distribución de energía	2,64 €/m <sup>2</sup>
Otras redes	0,81 €/m <sup>2</sup>
Alumbrado público	2,26 €/m <sup>2</sup>
Calzadas y aceras	10,98 €/m <sup>2</sup>
Jardinería	4,56 €/m <sup>2</sup>
Mobiliario	0,48 €/m <sup>2</sup>
Total Ejecución Material	31,20 €/m <sup>2</sup>
Beneficio Industrial	4,68 €/m <sup>2</sup>
Licencia y Honorarios	3,12 €/m <sup>2</sup>
Total	39,00 €/m <sup>2</sup>

## 5. VALORACION DEL SUELO

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

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

En notación matemática:

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

Siendo:

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
01HU	Todas las edificaciones	Residencial	1,30	1,10	78,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	29,00	02
02HU	Todas las edificaciones	Residencial	1,30	1,10	72,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	25,00	02
03DD	Todas las edificaciones	Residencial	1,30	1,10	18,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	6,00	02

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

Uso		Planta	01HU	02HU	03DD
Código	Descripción	Descripción			
1	RESIDENCIAL	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	01	01	01
2	ALMACENAJE	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02

		Bajo rasante	02	02	02
3	AGRARIO	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
4	INDUSTRIAL	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
5	COMERCIAL	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
6	OFICINA	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
7	ESPECTACULOS	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
8	DEPORTIVO	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
9	HOSTELERIA	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
10	DOCENTE	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
11	PUBLICO	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
12	SANITARIO	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
133	SINGULARES (Bajeras)	Baja	02	02	02

		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
13(Resto)	SINGULARES (Resto)	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
14	AUXILIARES	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
15	Vías urbanas	Bajo rasante	02	02	02
19	Inespecífico	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02

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

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

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

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

Siendo:

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

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

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

Siendo

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

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

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

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

Siendo:

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

Calculados en función de la valoración mediante el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitios en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado de todas las unidades inmobiliarias de uso residencial de las zonas de valoración afectadas, estableciendo las diferencias de valor estimado en función de la modificación de su superficie en el intervalo: mayor que 50,00 m<sup>2</sup>, menor que 400,00 m<sup>2</sup>

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

Siendo:

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

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

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

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

Siendo:

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

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

- Suelo ordenado con urbanización consolidada:

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

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

- Suelo ordenado neto:

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

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

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

Siendo:

$CU$	Coste de urbanización unitario
$SB$	Superficie total de la unidad de actuación
$CU_b$	Coste de urbanización bruto del recinto origen
$\%$	Porcentaje de reparto de cargas establecido en el proyecto de reparcelación
$SN_p$	Superficie neta del recinto.

- Suelo ordenado bruto:

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

El coste total de la urbanización se calculará a partir de las determinaciones de la Ponencia de valoración relativas a la unidad de ejecución representativa de la zona de valoración. El coste de urbanización por metro cuadrado de superficie bruta se estimará por medio del coste unitario de urbanización ( $CU_{i0}$ ), si bien

cabe, en caso de que sea conocida la superficie neta que debe resultar, modificarlo en función de la misma por medio de la siguiente fórmula:

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

Siendo:

$CU_{ij}$	Coste de urbanización por m <sup>2</sup> de suelo a urbanizar j que se encuentra en la zona de valor i
$CU_{i0}$	Coste de urbanización por m <sup>2</sup> de la unidad de ejecución representativa de la zona de valor i fijado de acuerdo a la norma 22
$SB_{i0}$	Superficie bruta de la unidad de ejecución representativa de la zona de valor i
$SN_{i0}$	Superficie neta de la unidad de ejecución representativa de la zona de valor i
$SB_{ij}$	Superficie total de las parcelas originales
$SN_{ij}$	Superficie total de la parcelas resultantes

- Suelo con aprovechamiento tipo:

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

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

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

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

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

Siendo:

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

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

### 5.5. Determinación del valor del suelo libre consolidado

De acuerdo a lo establecido en la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), el valor por metro cuadrado asignable al suelo libre consolidado de los recintos dotados de construcciones o al suelo libre potencialmente consolidado en recintos con aprovechamiento urbanístico potencial pero libres de construcción, será el 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 03DD en la que toma como referencia su valor básico.

Zona de valor	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m <sup>2</sup> )	% de cálculo	Valor del suelo libre consolidado €/m <sup>2</sup>
01HU	78,00	10%	7,00
02HU	72,00	10%	7,00
03DD	18,00	20%	3,00

### 5.6. Valoración del suelo con rendimientos agrícolas por método de valores medios

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 valor medio de los suelos por su tipo de aprovechamiento primario correspondiente a su ámbito de actuación de entre los aprobados en la tabla 18 de los parámetros generales de valoración.

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

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

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

Siendo:

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

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

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

Siendo:

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

El valor de las unidades inmobiliarias de suelo caracterizadas como tipo 5, ha sido obtenido a partir de valores de mercado; por lo tanto, no requiere la aplicación del coeficiente de referencia al mercado citado en el párrafo anterior.

## 6. VALOR REGISTRAL

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

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

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

Siendo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

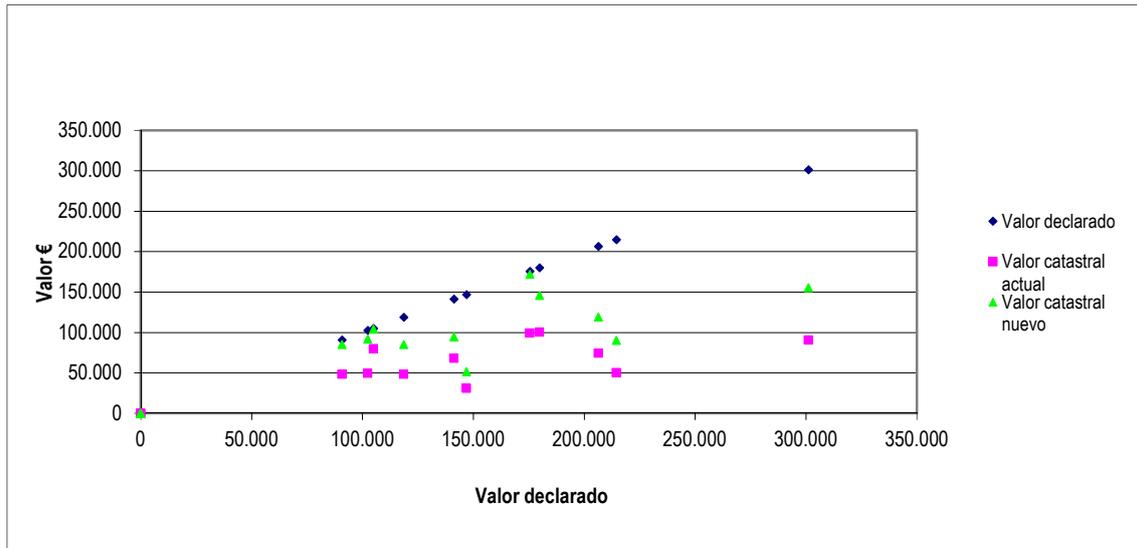
#### 6.3.1. Zona de valor 01HU

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

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

Código de identificación	Superficie (m <sup>2</sup> ) y tipologías			Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Parcela	Vivienda					
		Útil	Construida				
<b>Medias</b>	<b>448,70</b>	<b>186,92</b>	<b>218,14</b>	<b>162.072,29</b>	<b>67.436,62</b>	<b>108.731,31</b>	<b>108.686,13</b>
13200023	307,00	98,57	113,36	214.556,67	50.659,25	90.516,57	113.262,51
13200065	180,00	142,61	170,00	90.841,13	48.524,77	85.211,41	109.552,00
13200042	938,90	83,65	96,20	206.433,01	74.525,70	119.095,33	140.683,18
13200001	83,00	144,35	166,00	102.438,73	49.556,36	91.766,05	97.926,72
13200081	724,00	265,22	305,00	175.468,06	99.451,37	171.999,57	-
13200045	285,00	316,52	364,00	179.829,56	100.779,45	146.168,46	79.894,36
13200050	146,00	120,87	139,00	146.997,78	31.027,08	51.578,35	84.409,14
13200063	900,00	283,48	338,00	301.166,64	90.565,19	155.652,47	121.281,60
13200043	884,84	241,74	289,00	105.000,00	79.957,66	104.099,38	105.906,88
13200003	307,00	216,52	249,00	141.364,66	68.231,18	94.745,45	124.392,93
13200066	180,00	142,61	170,00	118.698,98	48.524,77	85.211,41	109.552,00

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

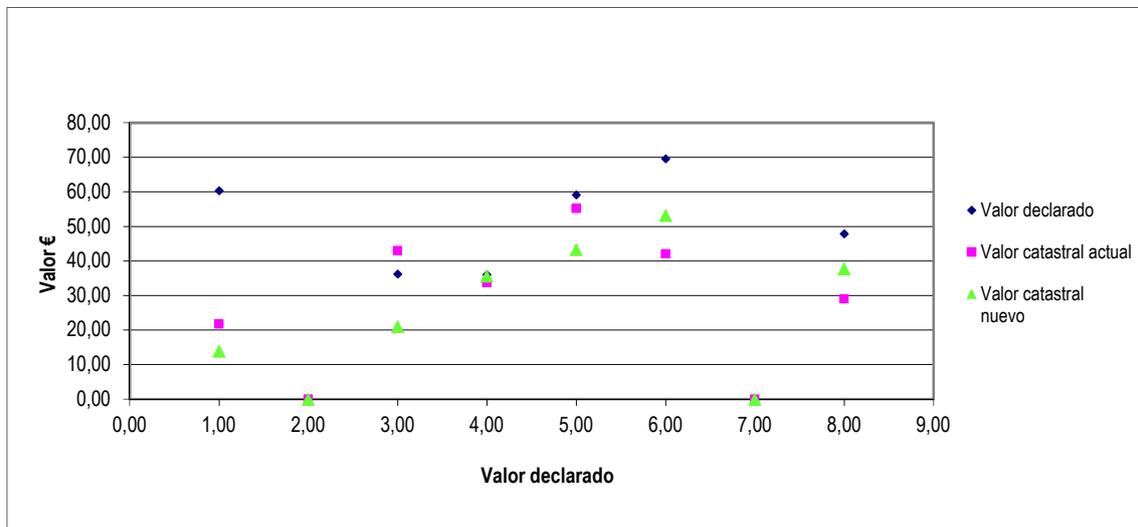


### 6.3.1.2. Parcela tipo. Comparación de valores de suelos

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

Código de identificación	Superficie de parcela (m <sup>2</sup> )	Superficie edificable (m <sup>2</sup> )		Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor por m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )		
		Planta baja	Plantas elevadas				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
<b>Medias</b>	<b>566,50</b>	<b>231,17</b>	<b>79,48</b>	<b>28.572,37</b>	<b>19.087,57</b>	<b>16.086,77</b>	<b>51,49</b>	<b>37,40</b>	<b>33,30</b>
13200013	1.072,00	203,68	75,04	64.623,72	23.240,96	14.869,22	60,28	21,68	13,87
13200018	531,00	212,40	74,34	19.230,64	22.801,14	10.809,89	36,22	42,94	20,36
13200087	722,00	368,22	122,74	25.972,08	24.309,74	25.069,26	35,97	33,67	34,72
13200088	356,00	213,60	71,20	21.048,01	19.619,16	15.025,01	59,12	55,11	42,21
13200073	287,00	177,94	60,27	19.964,45	12.059,74	14.890,56	69,56	42,02	51,88
13200044	431,00	211,19	73,27	20.595,28	12.494,69	15.856,69	47,78	28,99	36,79

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



#### 6.4. Zonas con aprovechamiento agroforestal

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

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor con aprovechamiento agroforestal de Izagaondoa, 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 sitos en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios en el mercado:

Código de identificación	Superficie declarada (m <sup>2</sup> )	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Valor por hectárea (€/m <sup>2</sup> )			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
13200304	296,42	1	1,00	Frutales En Regadio	405,00	13.663,05	4.724,38	6.987,12	9.844,80
13200303	250,42	2	1,00	Pastos	342,00	13.657,06	1.255,49	1.883,28	7.401,00
13200296	5.786,62	2	1,00	T. Labor Secano	7.900,00	13.652,18	1.255,36	1.883,28	7.401,00
13200305	706,04	2	1,00	Pastos	964,00	13.653,62	1.255,31	1.883,28	7.401,00
13200128	575,70	2	1,00	Arbolado Diverso	1.000,00	17.370,16	1.255,34	1.883,28	7.401,00
13200194	47.343,19	2	2,00	T. Labor Secano	50.440,00	10.654,12	1.104,71	1.657,28	6.537,55
13200311	754,13	2	2,00	T. Labor Secano	1.030,00	13.658,12	1.104,72	1.657,28	6.537,55
13200312	7.403,14	2	2,00	T. Labor Secano	10.110,00	13.656,37	1.104,71	1.657,28	6.537,55
13200313	116.712,72	2	2,00	T. Labor Secano	161.378,00	13.826,94	1.104,71	1.657,28	6.537,55
13200316	21.436,49	2	2,00	T. Labor Secano	29.272,00	13.655,22	1.104,71	1.657,28	6.537,55
13200142	55.151,00	2	2,00	T. Labor Secano	108.182,17	19.615,63	1.086,34	1.657,28	6.537,55

13200151	13.346,95	2	2,00	T. Labor Secano	25.000,00	18.730,87	1.104,70	1.657,28	6.537,55
13200159	8.221,82	2	2,00	T. Labor Secano	5.380,01	6.543,58	1.104,71	1.657,28	6.537,55
13200183	5.285,17	2	2,00	T. Labor Secano	3.455,21	6.537,56	1.104,71	1.657,28	6.537,55
13200185	76.552,08	2	2,00	T. Labor Secano	51.531,60	6.731,57	1.104,71	1.657,28	6.537,55
13200105	10.730,00	2	2,00	T. Labor Secano	19.685,00	18.345,76	1.062,07	1.657,28	6.537,55
13200137	1.431,00	2	2,00	T. Labor Secano	1.600,00	11.180,99	1.122,71	1.657,28	6.537,55
13200140	66.817,84	2	2,00	T. Labor Secano	82.501,69	12.347,25	1.104,71	1.657,28	6.537,55
13200106	10.800,00	2	2,00	T.Labor	8.519,10	7.888,06	1.044,39	1.657,28	6.537,55
13200129	8.251,25	2	2,00	T. Labor Secano	11.000,00	13.331,31	1.104,71	1.657,28	6.537,55
13200165	48.449,20	2	3,00	T. Labor Secano	26.892,88	5.550,74	941,47	1.412,40	5.550,74
13200203	18.090,24	2	3,00	T. Labor Secano	19.250,00	10.641,10	941,47	1.412,40	5.550,74
13200147	77.842,74	2	3,00	T. Labor Secano	82.922,05	10.652,51	941,47	1.412,40	5.550,74
13200314	46.112,39	2	3,00	T. Labor Secano	35.786,00	7.760,60	941,47	1.412,40	5.550,74
13200144	92.775,38	2	3,00	T. Labor Secano	58.462,00	6.301,46	941,47	1.412,40	5.550,74
13200145	1.857,42	2	3,00	Pastizal	1.031,00	5.550,71	941,47	1.412,40	5.550,74
13200146	912,82	2	3,00	Pastizal	507,00	5.554,22	941,48	1.412,40	5.550,74
13200188	33.211,19	2	3,00	T. Labor Secano	49.000,00	14.754,06	941,47	1.412,40	5.550,74
13200308	25.734,98	2	4,00	T. Labor Secano	31.142,00	12.101,04	753,18	1.129,92	4.440,59
13200130	7.760,70	2	4,00	T. Labor Secano	11.217,00	14.453,59	753,18	1.129,92	4.440,59
13200133	2.066,51	2	4,00	T. Labor Secano	3.000,00	14.517,23	753,20	1.129,92	4.440,59
13200116	1.563,51	3	2,00	Pinar	118,00	754,71	325,42	469,44	793,33
13200118	2.042,94	3	2,00	Pinar	154,00	753,82	325,41	469,44	793,33
13200302	232.773,27	3	3,00	Pastos	4.000,00	171,84	65,05	93,84	144,24
13200157	2.871,19	3	3,00	Pastos	41,41	144,23	65,06	93,84	144,24
13200181	662,20	3	3,00	Pastos	10,00	151,01	65,09	93,84	144,24
13200101	3.698,52	3	3,00	Pastos	300,00	811,14	65,05	93,84	144,24
13200315	8.824,29	3	3,00	Pastos	200,00	226,65	65,06	93,84	144,24
13200131	11.453,96	3	3,00	Pastos	403,00	351,84	65,05	93,84	144,24
13200122	6.627,54	3	3,00	Pastos	225,00	339,49	65,05	93,84	144,24
13200163	2.059,27	3	3,00	Pastos	100,00	485,61	65,07	93,84	144,24
13200141	1.965,53	3	3,00	Pastos	40,00	203,51	65,07	93,84	144,24
13200111	4.081,72	3	3,00	Pastos	56,00	137,20	65,05	93,84	144,24
13200112	1.107,17	3	3,00	Pastos	15,00	135,48	65,03	93,84	144,24
13200113	11.478,13	3	3,00	Pastos	157,00	136,78	65,05	93,84	144,24
13200114	1.882,42	3	3,00	Pastos	26,00	138,12	65,08	93,84	144,24
13200117	285,41	3	3,00	Pastos	4,00	140,15	65,17	93,84	144,24

#### 6.4.2. Tipo improductivo (04)

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

#### 6.4.3. 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 tanto, se hallan caracterizadas como de tipo 5 (afectado por construcción), se fija mediante la asignación de un valor, obtenido como un porcentaje del valor de repercusión del uso predominante de la zona de valor donde se ubiquen dichas unidades inmobiliarias, a cada una de las clases establecidas para dicho tipo y cuyo ámbito coincidirá con la delimitación de las zonas de valor del municipio, según se recoge en la siguiente tabla:

<b>Zona de valor</b>	<b>Tipo</b>	<b>Clase</b>	<b>Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m<sup>2</sup>)</b>
01HU	05 Construcción	1,00	7,00
02HU	05 Construcción	1,00	7,00
03DD	05 Construcción	1,00	3,00
00VV	05 Construcción	1,00	3,00

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

### 7.1. Ámbito de aplicación

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

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

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

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

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

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

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

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

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

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

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

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

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

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

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