

PONENCIA DE VALORACIÓN

IBARGOITI

AYUNTAMIENTO

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

Diligencia:

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

____/____/____ → ____/____/____

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

COMISIÓN MIXTA

Diligencia:

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

Fecha: ____/____/____

Nºpágs.: ____

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

APROBACIÓN

(Gov. de Navarra)

RESOLUCIÓN:

____/____

Fecha:

____/____/____

BON Nº: ____

Fecha:

____/____/____

REGISTRO DE PONENCIAS DE VALORACIÓN

Registrada con Nº:

____/____

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

ÍNDICE

I. Memoria.....	1
II. Documentación gráfica	26
III. Anexo de valoración	29

PONENCIA DE VALORACIÓN

Ibargoiti

I. Memoria

ÍNDICE

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

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

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Inicio del expediente

Con fecha 03/03/2021, el Ayuntamiento de Ibargoiti, acordó el inicio de elaboración del Proyecto de Ponencia de Valoración del Término Municipal de Ibargoiti.

1.2. Objeto de la revisión

La revisión de la ponencia de valoración del municipio de Ibargoiti tiene por objeto establecer los métodos de valoración aplicables a cada unidad inmobiliaria, así como fijar los parámetros de valoración que, no estando determinados como parámetros generales de valoración por resolución del Director Gerente de la Hacienda Foral de Navarra, sí son necesarios en la aplicación de esos métodos en el municipio.

2. ÁMBITO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN

2.1. Ámbito territorial

La Ponencia de Valoración es de ámbito municipal y de carácter total al abarcar todas las unidades inmobiliarias del término municipal de Ibargoiti.

2.2. Marco normativo

La Ponencia de Valoración Municipal de Ibargoiti se redacta en atención a lo dispuesto en la siguiente normativa.

- Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra, (BON nº 152, de 20 de diciembre de 2006 y corrección errores BON 23 de marzo de 2007).
- Reglamento de desarrollo de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra, aprobado en Decreto Foral 100/2008, publicado en BON 124 de 10 de octubre de 2008.
- Normas Técnicas Generales de Valoración, aprobadas mediante Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero (BON nº 39, de 29 de marzo de 2010).
- Parámetros generales de Valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobados mediante Resolución 172/2010, de 22 de febrero (BON nº 37, de 24 de marzo de 2010).
- Sistemas de caracterización de las construcciones inscribibles en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobados mediante Orden Foral 21/2010, de 22 de febrero (BON nº 37, de 24 de marzo de 2010).
- Modificación del Anexo de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración, aprobada mediante Orden Foral 133/2013, de 15 de abril (BON nº 80 de 29 de abril de 2013).
- Modificación de los Parámetros Generales de Valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobados mediante Resolución 517/2013, de 20 de junio (BON nº 123, de 28 de junio de 2013)
- Sistema de caracterización por volumen de las construcciones inscribibles en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobado mediante Orden Foral 132/2013, de 15 de abril (BON nº 80 de 29 de abril de 2013).

2.3. Justificación de la revisión

Según establece el artículo 35 de la Ley Foral 12/2006, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra, en adelante LFRRTC, la revisión de la Ponencia de Valoración queda justificada al concurrir las siguientes circunstancias:

- Haber transcurrido más de cinco años desde la última revisión total de la Ponencia de Valoración (aprobada definitivamente el 15 de mayo de 20015).

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

2.4. Planeamiento adoptado

En el momento de elaboración de esta ponencia, la normativa urbanística de Ibargoiti estaba integrada por los documentos que se relacionan en este apartado.

Esta normativa se debe tener en cuenta para la caracterización de las unidades inmobiliarias recogidas en el catastro de Ibargoiti. La caracterización actual deberá revisarse previamente a la aplicación de los criterios y parámetros fijados en esta ponencia con objeto de corregir los datos que no se adecúen a la normativa urbanística relacionada.

Cualquier modificación posterior de esta normativa dará lugar a una revisión de la caracterización de las unidades inmobiliarias implicadas -que se llevará a cabo por medio de los procedimientos establecidos para la modificación de datos básicos del Registro de la Riqueza Territorial de Navarra- pero no afectará a los métodos y parámetros fijados en la ponencia.

Relación de documentos a tener en cuenta inicialmente:

- Plan Municipal (PM) para PLAN MUNICIPAL aprobado definitivamente con fecha 30 de julio de 1999.
- Modificación de Plan Municipal (MPM) para ARTÍCULOS 65 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y 10 DE LA ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN aprobado definitivamente con fecha 13 de noviembre de 2000.
- Modificación de Plan Municipal (MPM) para U17 DE SALINAS DE IBARGOITI/GETZE IBARGOITI aprobado definitivamente con fecha 23 de mayo de 2001.
- Modificación de Plan Municipal (MPM) para U112 DE SALINAS DE IBARGOITI/GETZE IBARGOITI Y PARCELAS 102, 103 Y 106 DEL POLÍGONO 3 aprobado definitivamente con fecha 03 de mayo de 2002.
- Modificación de Plan Municipal (MPM) para U81 DE SALINAS DE IBARGOITI/GETZE IBARGOITI aprobado definitivamente con fecha 30 de agosto de 2002.
- Modificación de Plan Municipal (MPM) para PARCELA 43 DEL POLÍGONO 7 aprobado definitivamente con fecha 17 de octubre de 2005.
- Modificación de Plan Municipal (MPM) para U4, U12 Y U26 DE IZCO aprobado definitivamente con fecha 04 de diciembre de 2006.
- Modificación de Plan Municipal (MPM) para ARTÍCULO 65 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS aprobado definitivamente con fecha 23 de octubre de 2013.

- Modificación de Plan Municipal (MPM) para PARCELA 33 DEL POLÍGONO 7 aprobado definitivamente con fecha 21 de enero de 2014.
- Modificación de Plan Municipal (MPM) para ARTÍCULO 65 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS aprobado definitivamente con fecha 23 de septiembre de 2016.
- Modificación de Plan Municipal (MPM) para ERMITA ELIZABERRIA aprobado definitivamente con fecha 22 de junio de 2018.
- Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) para PARCELA 16 DEL POLÍGONO 12 aprobado definitivamente con fecha 22 de junio de 2018.
- Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) para ARTÍCULO 8 DE LA ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN Y U74 DE SALINAS DE IBARGOITI/GETZE IBARGOITI aprobado definitivamente con fecha 22 de junio de 2018.

3. ZONAS DE VALOR

3.1. Descripción de las zonas de valor delimitadas gráficamente

Siguiendo los criterios establecidos en la Norma 16 de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración de los Bienes Inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en adelante Normas Técnicas Generales de Valoración, los bienes inmuebles de Ibargoiti se ha distribuido en 5 zonas de valor delimitadas gráficamente, tal y como se muestra en el documento II: "Documentación gráfica".

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

Zona de valor 01HA. Casco Histórico de de Celigüeta, Lecáun, Sengáriz, Vesolla y Zabalza.

Área que incluye los núcleos rurales de menor tamaño del municipio. Generalmente se trata de un único caserío con numerosas construcciones auxiliares en su entorno, algunas de ellas en estado ruinoso. La normativa urbanística no plantea su crecimiento, únicamente está prevista la rehabilitación-renovación. Los edificios disponen en planta baja de locales destinados a almacenamiento y actividades económicas, en plantas elevadas su destino es residencial.

Zona de valor 02HA. Casco Histórico II. Entidades de población de Abinzano e Izco

Zona de valor formada por los núcleos de población de Abinzano e Izco. Se organizan en un conjunto heterogéneo de edificaciones que se asientan sobre unas calles de trazado irregular e incluso pueden carecer de una estructura urbana reconocible. Las parcelas presentan una forma irregular con superficies muy heterogéneas. Los edificios disponen en planta baja de locales destinados a almacenamiento, en plantas elevadas a vivienda y, en algún caso, huertas anejas a los edificios.

Zona de valor 03HA. Casco Histórico III. Entidad de población de Idocin.

Polígono formado por el núcleo de Idocin que se agrupa en torno a la carretera general. El uso predominante es residencial. Las parcelas, agrupadas en manzanas, cuentan con una forma irregular y superficies muy heterogéneas. Los edificios disponen en planta baja con locales destinados a almacenamiento y en plantas elevadas a vivienda.

Zona de valor 04HA. Casco Histórico IV. Entidad de población de Salinas de Ibargoiti

Zona de valor formado por el núcleo residencial de Salinas de Ibargoiti, atravesado por la carretera y el río Elorz es el de mayor entidad del municipio. Las parcelas, agrupadas en manzana cerrada, presentan unas superficies que oscilan entre 40 m² y 2.300 m². Los edificios disponen de almacenes en planta baja y viviendas en plantas elevadas.

Zona de valor 05DD. Diseminado

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

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

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

Recintos de uso exclusivo dotacional.

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

Recintos de viviendas protegidas.

Recintos en los que las unidades inmobiliarias estarán sujetas a las limitaciones de valor de las viviendas protegidas. Será de aplicación en todo el ámbito del término municipal de Ibargoiti, salvo en aquellas zonas de valor donde se haya establecido un valor de repercusión de suelo inferior al fijado para este tipo de viviendas.

Recintos destinados a vía pública urbana

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

3.3. Delimitación gráfica de las zonas de valor

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

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

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

4. DEFINICIÓN DE LA PARCELA TIPO

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

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

Caracterizados por contar que acogen a una unidad familiar.

		Características parcela tipo				
Zona de Valor		01HA	02HA	03HA	04HA	05DD
Tipo edificación		Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar	Diseminado
Categoría		Media	Media	Media	Media	Media
Superficie parcela (m ²)		142,00	367,00	347,00	433,00	350,00
Nº de plantas		B+I+entre	B+I+entre	B+I+entre	B+I+entre	B
Nº de viviendas		1	1	1	1	1
Total superficie construida (m ²)		411,00	270,00	275,00	241,00	45,00
Superficie vivienda (m ²)		215,00	144,00	168,00	151,00	30,00
Plantas elevadas	Uso	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	
	Superficie (m ²)	215,00	143,40	151,80	133,20	-
Planta baja	Uso		Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
	Superficie (m ²)	-	0,60	16,20	17,80	30,00
	Uso	Almacén	Almacén	Almacén	Almacén	Porche
	Superficie (m ²)	196,00	95,00	85,00	71,00	15,00
	Uso		Porche	Porche	Porche	
	Superficie (m ²)	-	31,00	22,00	19,00	-
Suelo	Libre consolidado (m ²)	85,20	206,99	173,50	247,68	308,00
	Sin consolidar (m ²)	-	119,29	127,00	207,77	-
Edificabilidad uso predominante (m ² /m ²)		0,75	0,81	0,93	0,79	0,08
Edificabilidad resto de usos (m ² /m ²)		0,25	0,28	0,32	0,28	0,04
Valor suelo parcela	Total (€)	8.811,10	48.877,06	45.731,13	71.143,63	3.402,00
	Por m ² (€/m ²)	62,05	133,18	131,79	164,30	9,72
Valor estimado	Total (€)	246.571,00	187.282,00	201.593,00	197.171,00	29.722,00

5. MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

5.1. Métodos de valoración

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

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

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

5.2. Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles

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

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

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

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

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

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

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

6. MÉTODO ADITIVO

6.1. Definición

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

6.2. Método del coste

6.2.1. Definición

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

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

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

6.2.2. Ámbito de aplicación

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

6.2.3. Módulo básico de ejecución material

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

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

6.2.4. Coste del proceso inmobiliario de la construcción

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Kc
01HA	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,40
		Otros usos	Todas las plantas	1,40
02HA	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,40
		Otros usos	Todas las plantas	1,40
03HA	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,40
		Otros usos	Todas las plantas	1,40
04HA	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,40
		Otros usos	Todas las plantas	1,40
05DD	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,30
		Otros usos	Todas las plantas	1,30

6.2.5. Coeficientes correctores del valor de las construcciones

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

6.2.6. Valor actual de las construcciones

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

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

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

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

Tipo de construcción		Categoría	d	r
Uso	Modalidad	1		
29. Inespecífico	Conducciones de gas	0,0733	1,00	1,00
	Líneas eléctricas	0,1733	1,00	1,00

Oleoductos 0,3083 1,00 1,00

6.3. Método del valor residual

6.3.1. Definición

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

6.3.2. Ámbito de aplicación

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

6.3.3. Cálculo de edificabilidades

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

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

6.3.4. Costes del proceso inmobiliario del suelo

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Ks
01HA	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,15
		Otros usos	Todas las plantas	1,15
02HA	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,15
		Otros usos	Todas las plantas	1,15
03HA	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,15
		Otros usos	Todas las plantas	1,15
04HA	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,15
		Otros usos	Todas las plantas	1,15
05DD	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,10
		Otros usos	Todas las plantas	1,10

6.3.5. Valor de repercusión del suelo urbanizado

6.3.5.1. Cálculo del valor de repercusión.

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m ²)	Código de identificación
01HA	Todas las edificaciones	Predominante	1,40	1,15	43,00	01
		Otros usos	1,40	1,15	16,00	02
02HA	Todas las edificaciones	Predominante	1,40	1,15	90,00	01
		Otros usos	1,40	1,15	34,00	02
03HA	Todas las edificaciones	Predominante	1,40	1,15	85,00	01
		Otros usos	1,40	1,15	32,00	02
04HA	Todas las edificaciones	Predominante	1,40	1,15	112,00	01
		Otros usos	1,40	1,15	42,00	02
05DD	Todas las edificaciones	Predominante	1,30	1,10	10,00	01
		Otros usos	1,30	1,10	3,00	02

6.3.5.2. Asignación de valores de repercusión por usos y plantas

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

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

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

Uso		Planta	01HA	02HA	03HA	04HA	05DD
Código	Descripción	Descripción					
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
13(Resto)	SINGULARES (Resto)	Baja	02	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
14	AUXILIARES	Baja	02	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
15	Vías urbanas	Bajo rasante	02	02	02	02	02
19	Inespecífico	Baja	02	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02

6.3.6. Valor del suelo libre consolidado

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

Zona de valor	Valor del suelo libre consolidado (€/m²)
01HA	4,00
02HA	9,00
03HA	8,00
04HA	11,00
05DD	3,00

6.3.7. Costes de urbanización

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

Unidad urbanística	Características unidad								Costes de urbanización	
	Superficie unidad (m²)	Superficie parcelas privadas (m²)	Superficie viales (m²)	Zonas verdes (m²)	Sistema general (m²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edificabilidad (m²/m²)	Por m² de espacio público (€/m²)	Por m² de parcela bruta (€/m²)
01HA	5.000,00	3.500,00	1.000,00	500,00	0,00	8,00	7	0,45	130,00	39,00
02HA	5.000,00	3.500,00	1.000,00	500,00	0,00	8,00	7	0,45	130,00	39,00
03HA	5.000,00	3.500,00	1.000,00	500,00	0,00	8,00	7	0,45	130,00	39,00

Unidad urbanística	Características unidad								Costes de urbanización	
	Superficie unidad (m ²)	Superficie parcelas privadas (m ²)	Superficie viales (m ²)	Zonas verdes (m ²)	Sistema general (m ²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edificabilidad (m ² /m ²)	Por m ² de espacio público (€/m ²)	Por m ² de parcela bruta (€/m ²)
04HA	5.000,00	3.500,00	1.000,00	500,00	0,00	8,00	7	0,45	130,00	39,00

6.3.8. Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo

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

Zona de valor	Superficie mínima (m ²)	Longitud de fachada mínima (m)	Fondo normal (m)
01HA	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
02HA	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
03HA	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
04HA	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela

6.3.9. Coeficientes correctores del valor básico de repercusión

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

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

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

6.3.9.1. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

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

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

Siendo:

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

6.3.9.2. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa

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

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

Siendo:

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

6.4. Coeficientes correctores del valor del suelo y la construcción

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

7. VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO PRIMARIO DEL SUELO

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

Tipo 1: Regadío.

Tipo 2: Secano.

Tipo 3: Forestal-pastos.

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

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

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

7.1.1. Definición

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

7.1.2. Ámbito de aplicación

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

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

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

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

Siendo:

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

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

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

Tipo	Clase	Coficiente del valor por hectárea (CV_{ij})	CMAF	Valor unitario (€/hectárea)
Secano 02	1,00	206,43	8,00	1.651,440
	1,50	185,79	8,00	1.486,305
	2,00	165,14	8,00	1.321,083
	2,50	134,17	8,00	1.073,380
	3,00	103,21	8,00	825,677
	3,50	72,25	8,00	577,974
	4,00	41,28	8,00	330,271
Forestal-Pastos 03	1,00	73,20	8,00	585,600
	2,00	36,60	8,00	292,800
	3,00	7,32	8,00	58,523

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

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

7.2.1. Valoración de los suelos caracterizados como de "Tipo 5"

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

Zona de valor	Tipo	Clase	% de cálculo	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m ²)
01HA	05	1,00	10%	4,00
02HA	05	1,00	10%	9,00
03HA	05	1,00	10%	8,00
04HA	05	1,00	10%	11,00
05DD	05	1,00	-	3,00

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

$$VU_i = S_i * Vu_i$$

Siendo:

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

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

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

8. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO

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

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

9. CUADRO RESUMEN

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

Zona de valor	Método valoración	Construcción			Uso característico	Suelo									
		Módulo básico de ejecución material €/m ²	Coste proceso inmobiliario			Edificabilidad media ponderada		Valor básico en la zona €/m ²	Nº de plantas	Valor de repercusión del suelo urbanizado (€/m ²)			Coste proceso inmobiliario		Coste de urbanización por m ² de suelo bruto €/m ²
			Uso predominante	Resto usos		Uso predominante m ² /m ²	Resto de usos m ² /m ²			Predominante	Otros usos	Valor del suelo libre consolidado €/m ²	Uso predominante	Resto usos	
01HA	Aditivo	520	1,40	1,40	Residencial	0,75	0,25	36,25	B+l+entre	43,00	16,00	4,00	1,15	1,15	39,00
02HA	Aditivo	520	1,40	1,40	Residencial	0,81	0,28	82,42	B+l+entre	90,00	34,00	9,00	1,15	1,15	32,00
03HA	Aditivo	520	1,40	1,40	Residencial	0,93	0,32	89,29	B+l+entre	85,00	32,00	8,00	1,15	1,15	39,00
04HA	Aditivo	520	1,40	1,40	Residencial	0,79	0,28	100,24	B+l+entre	112,00	42,00	11,00	1,15	1,15	39,00
05DD	Aditivo	520	1,30	1,30	Diseminado	0,00	0,00	3,00	B	10,00	3,00	3,00	1,10	1,10	-
00VV	Aditivo	520	1,30	1,30	Viaro			3,00				3,00	1,10	1,10	
001	Valores medios por tipo de aprovechamiento primario				Agroforestal										

PONENCIA DE VALORACIÓN

Ibargoiti

II. Documentación gráfica

ÍNDICE

- p00 Zonas de valor del municipio de Ibargoiti.
- p01a Zona de valor 01HA de Celigüeta.
- p01b Zona de valor 01HA de Lecáun.
- p01c Zona de valor 01HA de Sengáriz.
- p01d Zona de valor 01HA de Vesolla.
- p01e Zona de valor 01HA de Zabalza de Ibargoiti.
- p02a Zona de valor 02HA de Abínzano.
- p02b Zona de valor 02HA de Izco.
- p03 Zona de valor 03HA de Idocin.
- p04 Zona de valor 04HA de Salinas de Ibargoiti.
- p05 Zona de valor 05DD del municipio de Ibargoiti.

PONENCIA DE VALORACIÓN

Ibargoiti

III. Anexo de valoración

ÍNDICE

1.	CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS	32
1.1.	Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor	32
1.2.	Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor	33
1.2.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	33
1.3.	Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor.....	33
1.3.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	33
1.4.	Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor	34
1.4.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	34
2.	MUESTRA DE MERCADO	35
2.1.	Muestra de mercado de compraventas de construcciones y suelos por zona de valor	35
2.1.1.	Zona de valor 01HA	35
2.1.2.	Zona de valor 02HA	35
2.1.3.	Zona de valor 03HA	35
2.1.4.	Zona de valor 04HA	35
2.2.	Coeficientes de actualización de las muestras de mercado	36
2.3.	Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase	36
3.	PARCELA TIPO.....	38
3.1.	Zona de valor 01HA	38
3.2.	Zona de valor 02HA	39
3.2.1.	Análisis de mercado de unifamiliares.....	39
3.3.	Zona de valor 03HA	41
3.4.	Zona de valor 04HA	43
3.4.1.	Análisis de mercado de unifamiliares.....	43
3.4.2.	Análisis de mercado de diseminado.....	45
3.5.	Zona de valor 00RE y 00RG. Vivienda protegida de régimen especial y general.....	46
3.6.	Zona de valor 00PT y 00PP. Vivienda protegida de precio tasado y pactado	47
4.	ANALISIS DE COSTES	49
4.1.	Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado.....	49
4.1.1.	Zona de valor 01HA	49
4.1.2.	Zona de valor 02HA	52
4.1.3.	Zona de valor 03HA	56
4.1.4.	Zona de valor 04HA	59
4.1.5.	Zona de valor 05DD	62
4.1.6.	Zona de valor 00RE	66
4.1.7.	Zona de valor 00RG.....	70
4.1.8.	Zona de valor 00PT.....	74
4.1.9.	Zona de valor 00PP.....	79
4.2.	Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción	83
4.2.1.	Zonas de valor 01HA, 02HA, 03HA, 04HA.....	83

4.2.2.	Zonas de valor 05DD	84
4.2.3.	Zonas de valor 00RG, 00PT, 00RE y 00PP	85
4.3.	Costes de mercado de la urbanización	86
4.3.1.	Zonas de valor 01HA, 02HA, 03HA y 04HA	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.....	91
5.2.1.	Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso	91
5.2.2.	Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa	91
5.3.	Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar	92
5.4.	Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas.....	94
5.5.	Determinación del valor del suelo libre consolidado	94
5.6.	Valoración del aprovechamiento primario del suelo.....	95
5.6.1.	Método de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario	95
5.6.2.	Valoración del aprovechamiento primario en recintos sin potencial aprovechamiento agroforestal.....	97
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 02HA	99
6.3.2.	Zona de valor 04HA	100
6.4.	Análisis de mercado de los valores atribuibles a los suelos caracterizados como tipo: 1 (regadío), 2 (secano) y 3 (forestal-pastos).....	101
7.	VALOR-TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL.....	103
7.1.	Ámbito de aplicación.....	103
7.2.	Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas	103
7.3.	Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas	104
7.4.	Coste de construcción por metro lineal de oleoducto	104

1. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

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

Uso	Planta	Zonas de valor					Total
		01HA	02HA	03HA	04HA	05DD	
Residencial	Unifamiliar	9	52	34	92	3	190
	Pisos	0	3	0	7	0	10
	VP	0	3	2	2	0	7
Almacén	Pl. Baja	10	44	26	76	1	157
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	3	13	7	15	1	39
Industrial	Pl. Baja	3	3	2	1	3	12
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	1	1	0	2
Comercial	Pl. Baja	0	0	0	0	0	0
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0	0	0
Administrativo	Pl. Baja	1	0	2	0	0	3
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	1	1	1	0	0	3
Hostelería	Pl. Baja	0	0	1	2	0	3
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0	0	0
Docentes	Pl. Baja	0	0	0	0	0	0
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0	0	0
Públicos	Pl. Baja	0	1	0	1	6	8
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0	0	0
Trasteros	Sótano	0	0	0	0	0	0
	Pl. Baja	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0	0	0
Garajes	Pl. Baja	0	6	8	9	1	24
	Sótano	0	2	0	2	0	4
Suelos		10	31	10	47	4	102
Resto de usos		44	92	46	150	59	391

Uso	Planta	Zonas de valor					Total
		01HA	02HA	03HA	04HA	05DD	
Total		81	251	140	405	78	955

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

1.2.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Antigüedad pisos en años										TOTALES
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10	
02HA	1	0	0	0	0	0	1	0	1	0	3
	33%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	0%	33%	0%	100%
04HA	0	0	0	0	0	0	0	7	0	0	7
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	100%
TOTAL	1	0	0	0	0	0	1	7	1	0	10
	10%	0%	0%	0%	0%	0%	10%	70%	10%	0%	100%

Zona de Valor	Antigüedad unifamiliares en años										TOTALES
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10	
01HA	5	0	0	1	0	2	0	1	0	0	9
	56%	0%	0%	11%	0%	22%	0%	11%	0%	0%	100%
02HA	31	0	3	2	0	0	5	4	9	1	55
	56%	0%	5%	4%	0%	0%	9%	7%	16%	2%	100%
03HA	22	0	0	1	2	1	0	3	6	1	36
	61%	0%	0%	3%	6%	3%	0%	8%	17%	3%	100%
04HA	48	0	0	2	1	4	10	14	14	1	94
	51%	0%	0%	2%	1%	4%	11%	15%	15%	1%	100%
05DD	1	0	0	0	0	1	0	0	1	0	3
	33%	0%	0%	0%	0%	33%	0%	0%	33%	0%	100%
TOTAL	107	0	3	6	3	8	15	22	30	3	197
	54%	0%	2%	3%	2%	4%	8%	11%	15%	2%	100%

1.3. Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor

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

1.3.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Categoría pisos						TOTALES
	1	2	3	4	5	6	
02HA	0	0	3	0	0	0	3
	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%

Zona de Valor	Categoría pisos						TOTALES
	1	2	3	4	5	6	
04HA	0	4	3	0	0	0	7
	0%	57%	43%	0%	0%	0%	100%
TOTAL	0	4	6	0	0	0	10
	0%	40%	60%	0%	0%	0%	100%

Zona de Valor	Categoría unifamiliares						TOTALES
	1	2	3	4	5	6	
01HA	0	0	5	2	0	2	9
	0%	0%	56%	22%	0%	22%	100%
02HA	0	7	32	16	0	0	55
	0%	13%	58%	29%	0%	0%	100%
03HA	0	6	16	12	2	0	36
	0%	17%	44%	33%	6%	0%	100%
04HA	0	26	53	11	3	1	94
	0%	28%	56%	12%	3%	1%	100%
05DD	0	0	3	0	0	0	3
	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%
TOTAL	0	39	109	41	5	3	197
	0%	20%	55%	21%	3%	2%	100%

1.4. Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor

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

1.4.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Superficie construida privada pisos en metros cuadrados										TOTALES
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300	
02HA	1	0	0	0	0	1	0	0	1	0	3
	33%	0%	0%	0%	0%	33%	0%	0%	33%	0%	100%
04HA	0	1	0	3	0	0	1	2	0	0	7
	0%	14%	0%	43%	0%	0%	14%	29%	0%	0%	100%
TOTAL	1	1	0	3	0	1	1	2	1	0	10
	10%	10%	0%	30%	0%	10%	10%	20%	10%	0%	100%

Zona de Valor	Superficie construida privada pisos en metros cuadrados										TOTALES
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300	
02HA	1	0	0	0	0	1	0	0	1	0	3
	33%	0%	0%	0%	0%	33%	0%	0%	33%	0%	100%
04HA	0	1	0	3	0	0	1	2	0	0	7
	0%	14%	0%	43%	0%	0%	14%	29%	0%	0%	100%
TOTAL	1	1	0	3	0	1	1	2	1	0	10
	10%	10%	0%	30%	0%	10%	10%	20%	10%	0%	100%

2. MUESTRA DE MERCADO

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

2.1.1. Zona de valor 01HA

No existen muestras de mercado para la zona de valor 01HA de Ibargoiti, debido a la limitada actividad inmobiliaria.

2.1.2. Zona de valor 02HA

2.1.2.1. Muestra de mercado de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m ²) y tipologías					Año de const.	Año reforma	Tipo reforma	Año estimado	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
		Útil	Const.										
Medias	121,00	106,96	123,00	-	-	1900	-	-	-	106.578,44	2010	-	97.818,08
12400003	75,00	121,74	140,00	01123	Media	1900	1992	T	1992	120.000,00	2015	TPAJD	123.216,00
12400002	167,00	92,17	106,00	01124	Económ.	1900	1964	M	1945	93.156,88	2004	TPAJD	72.420,16

2.1.2.2. Muestra de mercado de suelos

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

Código de identificación	Superficie parcela (m ²)	Superficie edificables				Carga de urbanización (€)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
		Uso predominante		Uso pormenorizado						
		(m ²)	Uso	(m ²)	Uso					
Medias	114,00	0,00	-	0,00	-	6.050,00	2015	-	6.212,14	
12400021	114,00	0,00	Vivienda	0,00	Almacén	0,00	6.050,00	2015	TPAJD	6.212,14

2.1.3. Zona de valor 03HA

No existen muestras de mercado para la zona de valor 03HA de Ibargoiti, debido a la limitada actividad inmobiliaria.

2.1.4. Zona de valor 04HA

2.1.4.1. Muestra de mercado de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m ²) y tipologías					Año de const.	Año reforma	Tipo reforma	Año estimado	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
		Útil	Const.										
Medias	333,46	151,47	174,19	-	-	1833	-	-	-	187.262,90	2011	-	121.019,46
12400038	495,60	59,39	68,30	01114	Económ.	1800				105.160,70	2005	TPAJD	72.150,76
12400042	128,00	193,04	222,00	01124	Económ.	1900	1983	M	1954	84.000,00	2020	TPAJD	77.280,00
12400044	376,79	201,97	232,27	01123	Media	1800	2008	T	2008	372.628,00	2008	TPAJD	213.627,63

2.2. Coeficientes de actualización de las muestras de mercado

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

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

Año de venta	Coficiente de actualización
2004	0,7774
2005	0,6861
2006	0,5726
2007	0,5597
2008	0,5733
2009	0,6370
2010	0,6798
2011	0,7363
2012	0,8564
2013	0,9661
2014	1,0331
2015	1,0268
2016	1,0099
2017	0,9880
2018	0,9547
2019	0,9200
2020	0,9200
2021	1,0000
2022	1,0000

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

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

Código de identificación	Superficie declarada (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra
12400176	94.027,27	2,00	100	T. Labor Secano	119.980,00	2016	TPAJD
12400182	6.570,00	2,00	150	T. Labor Secano	6.000,00	2016	TPAJD
12400196	24.038,36	2,00	200	T. Labor Secano	36.000,00	2010	TPAJD
12400198	4.438,03	2,00	200	T. Labor Secano	6.500,00	2010	TPAJD
12400200	20.712,93	2,00	200	T. Labor Secano	30.400,00	2010	TPAJD
12400203	11.990,22	2,00	200	T. Labor Secano	17.000,00	2010	TPAJD
12400204	11.470,83	2,00	200	T. Labor Secano	16.000,00	2010	TPAJD
12400206	18.061,88	2,00	200	T. Labor Secano	27.000,00	2010	TPAJD
12400273	4.366,56	2,00	200	T. Labor Secano	5.285,00	2010	TPAJD
12400275	1.963,32	2,00	200	T. Labor Secano	2.700,00	2010	TPAJD
12400172	1.583,17	2,00	250	Pastos	947,00	2016	TPAJD
12400173	296,97	2,00	250	Pastos	178,00	2016	TPAJD
12400210	3.225,27	3,00	300	Pastos	138,00	2010	TPAJD
12400211	1.656,50	3,00	300	Pastos	72,00	2010	TPAJD
12400212	987,97	3,00	300	Pastos	42,00	2010	TPAJD
12400170	7.732,58	3,00	300	Pastos	120,00	2016	TPAJD
12400171	2.344,38	3,00	300	Pastos	34,00	2016	TPAJD
12400177	944,47	3,00	300	Pastos	20,00	2016	TPAJD
12400094	968,74	3,00	300	Arbolado Diverso	30,00	2016	TPAJD
12400214	10.786,54	3,00	300	Pastos	300,00	2016	TPAJD
12400216	778,59	3,00	300	Pastos	20,00	2016	TPAJD
12400159	161,10	3,00	300	Pastos	10,00	2009	TPAJD
12400268	4.165,35	3,00	300	Pastos	62,00	2016	TPAJD
12400269	150,90	3,00	300	Pastos	3,00	2016	TPAJD
12400270	214,71	3,00	300	Pastos	4,00	2016	TPAJD
12400271	198,68	3,00	300	Pastos	3,00	2016	TPAJD
12400272	7.024,09	3,00	300	Pastos	102,00	2016	TPAJD
12400089	662,67	3,00	300	Pastos	20,00	2008	TPAJD
12400090	5.312,89	3,00	300	Pastos	150,00	2008	TPAJD
12400106	1.476,76	3,00	300	Pastos	40,00	2008	TPAJD
12400108	3.278,61	3,00	300	Pastos	90,00	2008	TPAJD
12400109	250,40	3,00	300	Pastos	7,00	2008	TPAJD
12400118	2.989,10	3,00	300	Pastos	80,00	2008	TPAJD
12400129	1.041,06	3,00	300	Pastos	30,00	2008	TPAJD
12400130	278,39	3,00	300	Pastos	8,00	2008	TPAJD
12400222	407,52	3,00	300	Pastos	10,00	2008	TPAJD
12400230	520,13	3,00	300	Pastos	10,00	2008	TPAJD
12400124	9.739,21	3,00	300	Pastos	280,00	2010	TPAJD
12400197	5.942,59	3,00	300	Pastos	160,00	2010	TPAJD
12400199	3.129,42	3,00	300	Pastos	90,00	2010	TPAJD
12400205	568,08	3,00	300	Pastos	16,00	2010	TPAJD
12400207	22.138,85	3,00	300	Pastos	600,00	2010	TPAJD
12400208	639,30	3,00	300	Pastos	18,00	2010	TPAJD
12400274	721,08	3,00	300	Pastos	15,00	2010	TPAJD
12400147	1.313,67	3,00	300	Pastos	20,00	2016	TPAJD
12400149	2.443,02	3,00	300	Pastos	50,00	2016	TPAJD
12400184	3.688,18	3,00	300	Pastos	70,00	2016	TPAJD
12400185	16.446,54	3,00	300	Pastos	330,00	2016	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 01HA

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 02HA y la relación entre el valor de repercusión existente con el documento de valoración que se revisa.

Se mantiene la proporción entre los valores de repercusión para ambas zonas de valor en la ponencia que se redacta (48%) que la proporción que mantenían en la anterior Ponencia aprobada en el año 2015.

Datos de la tercera revisión de Ponencia de Valoración de Ibargoiti

	Zona de valor	Ponencia 2015	Zona de valor	Ponencia 2022
Valor de repercusión para uso principal	01HA	28 €/m ²	01HA	43 €/m²
Valor de repercusión para uso principal	02HA	58 €/m ²	02HA	90 €/m ²
Relación entre ambos valores	01HA / 02HA	0.48	01HA / 02HA	0.48

Por tanto, el valor de repercusión para el uso principal de la zona de valor 01HA (teniendo en cuenta que el valor obtenido para la zona de valor 02HA de Ibargoiti ha sido de 90€/m²) es de 43 €/m².

Características de la parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada	
			Vivienda	Almacén
Superficie de parcela (m ²)		142,33	142,00	
Superficie construida (m ²)	Vivienda	215,00	215,00	-
	Almacén	196,42	-	196,00
		0,00		-
Coeficiente de tipo constructivo		1,00	1,10	0,42
Año de construcción		1965	2022	2022
Edificabilidad real (m ² /m ²)	Vivienda	1,51	1,51	-
	Otros usos	1,38	-	1,38
Edificabilidad ponencia (m ² /m ²)	Vivienda	0,75	0,75	-
	Otros usos	0,25	-	0,25
Coste ejecución material estimado (€/m ²)	Vivienda	477,34	572,00	-
	Almacén	182,26	-	218,00
		0,00		-
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,4335	1,0000	1,0000
	Conservación	0,78	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,00	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	0,90	1,00	1,00
	Depreciación funcional	0,93	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		70.265,87	182.982,00	63.588,00
Valor suelo sin consolidar (€)		-		-
Valor suelo libre consolidado (€)		367,21		340,80
Valor estimado (€/m ²)		170,79		599,93
Valor de repercusión (€/m ²)		43,00	43,00	16,00

El valor estimado para la casa de campo de nueva construcción en la parcela tipo es de 978,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 850,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

El valor estimado para almacenaje en planta baja es de 324,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

3.2. Zona de valor 02HA

3.2.1. 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 (m ²)				Coeficientes				Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda	Almacén	Porche	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
Medias	121,00	123,00	44,50	0,00	1,00	0,4678	0,98	1,05	97.818,08
12400003	75,00	140,00	63,00	0,00	1,10	0,5671	1,00	1,04	123.216,00
12400002	167,00	106,00	26,00	0,00	0,89	0,3686	0,95	1,06	72.420,16

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

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

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

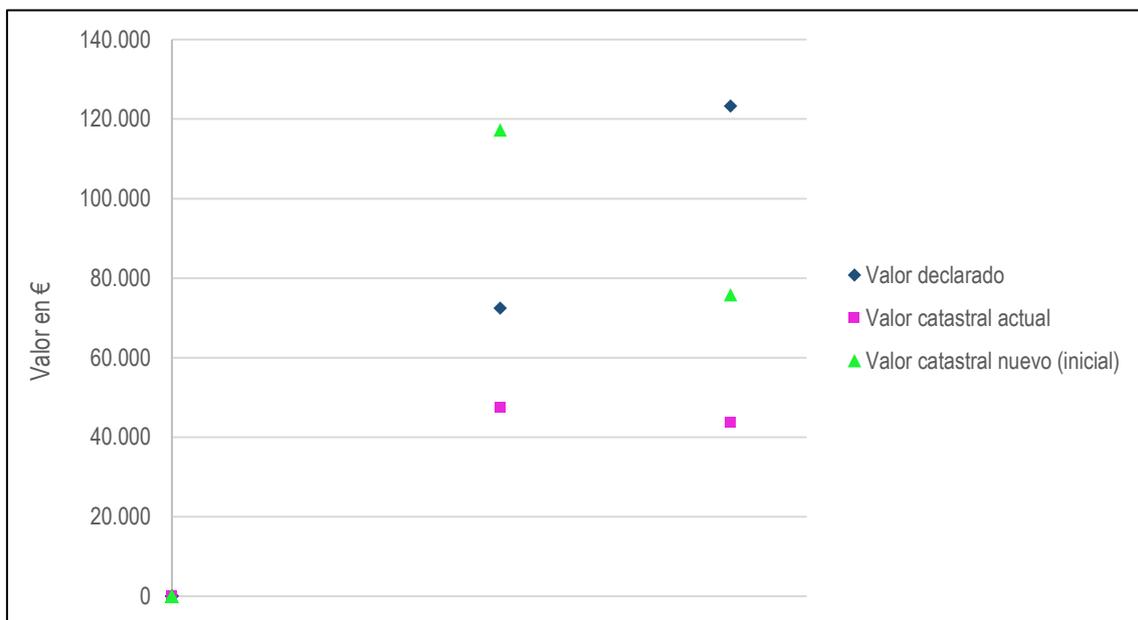
Siendo:

VR_{i10}	valor básico de repercusión por metro cuadrado del suelo del uso predominante en la zona de valor i
VM_{i0}	valor de mercado global de la parcela tipo de la zona de valor i
VAC_{ij0}	valor actual del total de superficie construida del uso j en la parcela-tipo de la zona de valor i
ks_{ij}	coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en la zona de valor i

R_{ij} valor adoptado para la relación entre los valores de repercusión del uso j y del uso predominante en la zona de valor i
E_{ij0} edificabilidad para el uso j de la parcela tipo de la zona de valor i
S_{i0} superficie de la parcela tipo del polígono fiscal i
SCC_{ij0} superficie construida de cálculo, de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i

Características del bien inmobiliario medio de la muestra														
Superficie (m ²)				Coeficiente valor tipo medio	Año construcción	Coste ejecución material estimado (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción		Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Correctores del valor de repercusión		Valor medio de la muestra	Valor de repercusión del suelo
Parcela	Vivienda	Almacén	Porche					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta		
121,00	123,00	44,50	0,00	1,00	1973	476,01	1,40	0,4678	0,98	1,15	1,05	1,00	97.818,08	255,81

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 255,81 €/m² sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



El artículo 22.1 de la LFRRTC establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; por lo tanto, para que los nuevos valores catastrales no excedan del valor declarado, se procede a su corrección mediante la reducción del mismo en 0,53 veces la desviación típica entre la media del valor declarado y el valor aditivo obtenido con las características del cuadro anterior.

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

Características de la parcela tipo	Parcela media corregida	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Porche
Superficie de parcela (m ²)	121,00	366,85	367,00		
Superficie construida (m ²)	Vivienda	123,00	143,76	144,00	-
	Almacén	44,50	95,17	-	95,00
	Porche	0,00	30,65	-	-
Coefficiente de tipo constructivo	1,00	1,10	1,10	0,42	0,48

Características de la parcela tipo		Parcela media corregida	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
				Vivienda	Almacén	Porche
Año de construcción		1973	1987	2022	2022	2022
Edificabilidad real (m ² /m ²)	Vivienda	1,02	0,39	0,39		-
	Otros usos	0,37	0,34	-		0,34
Edificabilidad ponencia (m ² /m ²)	Vivienda	1,36	0,81	0,81		-
	Otros usos	0,46	0,28	-		0,28
Coste ejecución material estimado (€/m ²)	Vivienda	476,01	527,37	572,00		-
	Almacén	181,75	201,36	-	218,00	-
	Porche	207,71	230,13		-	250,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,4678	0,5375	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,05	1,04	1,04	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	0,90	0,97	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		62.104,54	108.002,04	137.053,00	36.823,00	13.405,00
Valor suelo sin consolidar (€)		4.045,23	9.863,94			9.832,18
Valor suelo libre consolidado (€)		296,84	1.862,15			1.862,89
Valor estimado (€/m ²)		370,77	400,63			693,63
Valor de repercusión (€/m ²)		90,50	90,00	90,00		34,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 1.045,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 908,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 344,00 €/m² de superficie construida.

3.3. Zona de valor 03HA

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 04HA y la relación entre el valor de repercusión existente con el documento de valoración que se revisa.

Se mantiene la proporción entre valores de repercusión para ambas zonas de valor en la ponencia que se redacta (76%) que la proporción que mantenían en la anterior Ponencia aprobada en el año 2015.

Datos de la tercera revisión de Ponencia de Valoración de Ibargoiti:

	Zona de valor	Ponencia 2015	Zona de valor	Ponencia 2018
Valor de repercusión para uso principal	03HA	76 €/m ²	03HA	85 €/m ²
Valor de repercusión para uso principal	04HA	99 €/m ²	04HA	112 €/m ²
Relación entre ambos valores	03HA / 04HA	0.76	02UU / 01HU	0.76

Por tanto, el valor de repercusión para el uso principal de la zona de valor 03HA (teniendo en cuenta que el valor obtenido para la zona de valor 04HA de Ibargoiti ha sido de 112€/m²) es de 85 €/m².

Características de la parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Porche
Superficie de parcela (m ²)		346,91	347,00		
Superficie construida (m ²)	Vivienda	167,86	168,00	-	
	Almacén	85,46	-	85,00	-
	Porche	21,66	-		22,00
Coeficiente de tipo constructivo		1,09	1,10	0,42	0,48
Año de construcción		1990	2022	2022	2022
Edificabilidad real (m ² /m ²)	Vivienda	0,48	0,48	-	
	Otros usos	0,31	-	0,30	
Edificabilidad ponencia (m ² /m ²)	Vivienda	0,93	0,93	-	
	Otros usos	0,32	-	0,32	
Coste ejecución material estimado (€/m ²)	Vivienda	523,72	572,00	-	
	Almacén	199,96	-	218,00	-
	Porche	228,53	-		250,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5606	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,96	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,02	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	0,96	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		116.493,81	159.060,00	33.004,00	9.528,00
Valor suelo sin consolidar (€)		11.351,83	11.339,83		
Valor suelo libre consolidado (€)		1.474,38	1.388,00		
Valor estimado (€/m ²)		423,64	733,06		
Valor de repercusión (€/m ²)		85,00	85,00	32,00	

El valor estimado para la casa de campo de nueva construcción en la parcela tipo es de 1.036,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 901,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

El valor estimado para almacenaje en planta baja es de 342,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

3.4. Zona de valor 04HA

3.4.1. Análisis de mercado de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m²)				Coeficientes				Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda	Almacén	Porche	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
Medias	333,46	174,19	52,83	23,15	0,98	0,4702	0,93	1,02	121.019,46
12400038	495,60	68,30	68,30	24,90	0,94	0,3100	0,80	1,07	72.150,76
12400042	128,00	222,00	33,00	0,00	0,89	0,4127	1,00	1,00	77.280,00

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

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

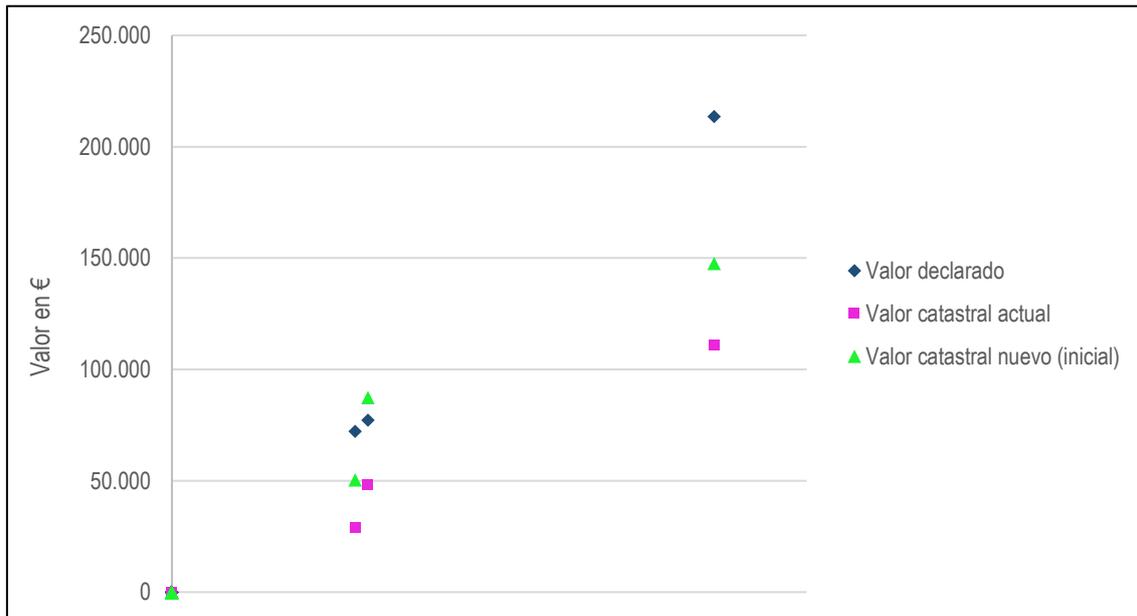
$$VR_{i10} = \frac{VM_{i0} - \sum_j VAC_{ij0}}{\sum_j ks_{ij} * r_{ij} * SCC_{ij0} + \sum_j r_{ij} * (E_{ij0} * S_{i0} - SCC_{ij0})}$$

Siendo:

VR_{i10}	valor básico de repercusión por metro cuadrado del suelo del uso predominante en la zona de valor i
VM_{i0}	valor de mercado global de la parcela tipo de la zona de valor i
VAC_{ij0}	valor actual del total de superficie construida del uso j en la parcela-tipo de la zona de valor i
ks_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
S_{i0}	superficie de la parcela tipo del polígono fiscal i
SCC_{ij0}	superficie construida de cálculo, de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i

Características del bien inmobiliario medio de la muestra														
Superficie (m ²)				Coeficiente valor tipo medio	Año construcción	Coste ejecución material estimado (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción		Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Correctores del valor de repercusión		Valor medio de la muestra	Valor de repercusión del suelo
Parcela	Vivienda	Almacén	Porche					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta		
333,46	174,19	52,83	23,15	0,98	1973	467,24	1,40	0,4702	0,93	1,15	1,02	1,00	121.019,46	193,23

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 193,23 €/m² sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



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

Características de la parcela tipo	Parcela media corregida	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada			
			Vivienda	Almacén	Porche	
Superficie de parcela (m ²)	333,46	433,47	433,00			
Superficie construida (m ²)	Vivienda	174,19	151,11	-	-	
	Almacén	52,83	70,53	-	-	
	Porche	23,15	19,04	-	-	
Coefficiente de tipo constructivo	0,98	1,19	1,10	0,42	0,48	
Año de construcción	1973	1989	2022	2022	2022	
Edificabilidad real (m ² /m ²)	Vivienda	0,52	0,35	0,34	-	
	Otros usos	0,23	0,21	-	0,20	
Edificabilidad ponencia (m ² /m ²)	Vivienda	0,73	0,79	0,79	-	
	Otros usos	0,25	0,28	-	0,28	
Coste ejecución material estimado (€/m ²)	Vivienda	467,24	567,31	572,00	-	
	Almacén	178,40	216,61	-	218,00	
	Porche	203,89	247,55	-	250,00	
Coste del proceso inmobiliario de la construcción	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,4702	0,5512	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,93	0,97	1,00	1,00	1,00

Características de la parcela tipo		Parcela media corregida	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
				Vivienda	Almacén	Porche
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,03	1,03	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	0,87	0,97	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		95.134,89	127.549,65	155.709,00	32.037,00	9.424,00
Valor suelo sin consolidar (€)		7.121,60	20.947,61			20.826,50
Valor suelo libre consolidado (€)		2.299,03	2.776,98			2.724,44
Valor estimado (€/m ²)		380,28	529,94			818,13
Valor de repercusión (€/m ²)		112,97	112,00	112,00		42,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 1.073,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 933,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 354,00 €/m² de superficie construida.

3.4.2. 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, 43 €/m² de la zona de valor 01HA, fijándose una proporción del 25 % con respecto al citado valor de repercusión.

Características de la parcela tipo		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Porche
Superficie de parcela (m ²)			350,00
Superficie construida (m ²)	Vivienda	30,00	-
	Porche	-	15,00
Coeficiente de tipo constructivo		1,16	0,48
Año de construcción		2022	2022
Edificabilidad real (m ² /m ²)	Vivienda	0,08	-
	Otros usos	-	0,04
Edificabilidad ponencia (m ² /m ²)	Vivienda	0,01	-
	Otros usos	-	0,01
Coste ejecución material estimado (€/m ²)	Vivienda	603,00	-
	Porche	-	250,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,30	1,30
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,10	1,10
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,08	1,00
	Planta	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		24.489,00	5.233,00
Valor suelo sin consolidar (€)			-
Valor suelo libre consolidado (€)			924,00

Características de la parcela tipo	Parcela tipo adoptada	
	Vivienda	Porche
Valor estimado (€/m ²)	660,49	
Valor de repercusión (€/m ²)	10,00	3,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 915,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 796,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 328,00 €/m² de superficie construida.

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

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

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

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

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

Siendo:

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

Características de la parcela tipo		Vivienda régimen especial		Vivienda régimen general	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Superficie	Útil (m ²)	90,00	40,00	90,00	40,00
	Construida privada (m ²)	105,82	36,81	105,82	36,81
	Construida (m ²)	122,75	42,70	122,75	42,70
Coeficiente valor tipo medio		0,83	0,34	1,00	0,42
Año construcción		2020	2020	2020	2020
Coste ejecución material estimado (€/m ²)		432,00	177,00	520,00	218,00
Coste proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47

Características de la parcela tipo		Vivienda régimen especial		Vivienda régimen general	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
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 (€)	107.493,28	16.275,93	125.947,69	19.262,64
	Por m² construido (€/m²)	875,71	381,19	1.026,05	451,14
Valor de repercusión (€/m²)		195,00	100,00	212,00	108,00

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

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

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

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

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

Siendo:

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

Características de la parcela tipo		Vivienda precio tasado		Vivienda precio pactado	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Superficie	Útil (m²)	90,00	40,00	120,00	40,00
	Construida privada (m²)	105,82	36,81	120,27	36,81
	Construida (m²)	122,75	42,70	139,51	42,70
Coeficiente valor tipo medio		1,00	0,42	1,00	0,42
Año construcción		2020	2020	2020	2020
Coste ejecución material estimado (€/m²)		520,00	218,00	520,00	218,00

Características de la parcela tipo		Vivienda precio tasado		Vivienda precio pactado	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Coste proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,00	1,00	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 (€)	130.795,62	20.140,93	159.984,49	20.760,90
	Por m ² construido (€/m ²)	1.065,54	471,71	1.146,76	486,23
Valor de repercusión (€/m ²)		244,00	125,00	316,00	137,00

4. ANALISIS DE COSTES

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

4.1.1. Zona de valor 01HA

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la vivienda que se desarrolle en esta zona de valor es de 572,00 €/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	16,33 m2
Superficie 2 baños	4,95 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	187,53 m2
Fachada a calle	41,26 m2
Tabicón distribuciones	69,19 m2
Tabique distribuciones	14,23 m2
Superficie construida	215,00 m2
Carpintería exterior	33,94 m2
Carpintería interior	16,80 m2
Superficie parcela	142,00 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 ² construido de la misma				Adosado		215,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%		
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,13214	19,50 €	2,58 €	0,450		
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	82,73 €	2,90 €	0,506		
	Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación	m ³	0,06442	108,76 €	7,01 €	1,225		
	Hormi. limpi. 0,50 ml	Hormigón armado HA-25/30/Ila en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,03272	171,30 €	5,61 €	0,980	
	Total capítulo cimentación por m ² construido					18,08 €	3,161	
Saneamiento Sótano o SS.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02008	34,26 €	0,69 €	0,120		
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	26,46 €	0,50 €	0,088		
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	21,74 €	1,97 €	0,345		
	Planta baja 1	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	20,21 €	0,32 €	0,056	
	Plantas vivi. 2	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00730	185,24 €	1,35 €	0,236	
Acometidas	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	211,87 €	3,22 €	0,563		
	Total capítulo saneamiento por m ² construido					8,05 €	1,408	
	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,01983	161,82 €	3,21 €	0,561		
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,01983	161,82 €	3,21 €	0,561		
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00365	1.428,12 €	5,21 €	0,911		
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02007	26,56 €	0,53 €	0,093		
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,05474	28,29 €	1,55 €	0,271		
Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,09124	10,76 €	0,98 €	0,172			
Total capítulo acometidas por m ² construido					14,69 €	2,569		
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m ³	0,01681	300,15 €	5,05 €	0,882		
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	11,0039	0,90 €	9,92 €	1,734		
	Planta baja	Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16809	63,06 €	10,60 €	1,853	

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Adosado 215,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,79333	12,59 €	9,99 €	1,746
Plantas vivi.	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,90 €	0,99 €	0,174
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,72787	7,50 €	5,46 €	0,954
Entrecubierta	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	30,32 €	30,32 €	5,301
1	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,60 €	0,60 €	0,105
	Total capítulo estructura por m ² construido				72,92 €	12,749
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,45012	37,06 €	16,68 €	2,916
3 Alturas	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,03272	39,58 €	1,30 €	0,226
100,00 %	Canalón de PVC	ml	0,08651	31,13 €	2,69 €	0,471
inclinada	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,05766	25,68 €	1,48 €	0,259
2 Alturas	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,07786	158,38 €	12,33 €	2,156
	Total capítulo cubierta por m ² construido				34,48 €	6,028
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,01860	449,10 €	8,36 €	1,461
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,08186	15,11 €	1,24 €	0,216
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,03628	15,11 €	0,55 €	0,096
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,01860	128,88 €	2,40 €	0,419
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,04558	15,11 €	0,69 €	0,120
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,01860	22,68 €	0,42 €	0,074
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03256	22,68 €	0,74 €	0,129
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05116	19,50 €	1,00 €	0,174
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				15,38 €	2,690
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	0,42812	82,24 €	35,21 €	6,155
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,93331	3,08 €	2,88 €	0,503
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,19190	5,35 €	1,03 €	0,179
Coef. Facha.	Tabique de fachada calle	m ²	0,36101	18,81 €	6,79 €	1,187
0,22	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12491	21,00 €	2,62 €	0,459
ml/m ² sum	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10356	23,10 €	2,39 €	0,418
Coef. Ventil.	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,74199	25,76 €	19,12 €	3,342
0,181	Tabicón distribuciones	m ²	0,58360	24,68 €	14,40 €	2,518
m ² /m ² sum	Tabique en distribuciones	m ²	0,20101	18,81 €	3,78 €	0,661
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				88,22 €	15,423
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,91361	11,01 €	21,08 €	3,684
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,61672	11,76 €	7,25 €	1,268
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,21879	18,17 €	3,97 €	0,695
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m ² compra)	m ²	0,44445	27,78 €	12,35 €	2,159
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				44,65 €	7,806
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	0,38097	7,78 €	2,96 €	0,518
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,52798	5,19 €	2,74 €	0,479
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,04030	16,59 €	0,67 €	0,117
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,06512	15,86 €	1,03 €	0,181
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				7,40 €	1,294
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m ² compra)	m ²	0,13596	35,96 €	4,89 €	0,855
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m ²	0,73629	35,89 €	26,43 €	4,620
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,72548	4,29 €	3,11 €	0,544
	Gradas de roble sobre peldañeado de obra	ml	0,13395	71,33 €	9,55 €	1,670
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,14884	5,22 €	0,78 €	0,136
	Total capítulo de solados por m ² construido				44,76 €	7,825
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,14051	190,54 €	26,77 €	4,681

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Adosado 215,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
exterior 0,181 m ² /m ² sum	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,01737	198,33 €	3,44 €	0,602
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,41123	5,53 €	2,27 €	0,397
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,15788	28,42 €	4,49 €	0,784
	Sellado carpintería exterior	ml	0,41123	2,17 €	0,89 €	0,156
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,12491	33,06 €	4,13 €	0,722
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m ²	0,18745	32,56 €	6,10 €	1,067
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,14209	23,52 €	3,34 €	0,584
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				51,44 €	8,994
Carpintería interior 0,078 m ² /m ² sum	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00465	546,98 €	2,54 €	0,445
	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,02163	215,00 €	4,65 €	0,813
	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,02791	207,14 €	5,78 €	1,011
	Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz	ud	0,01395	230,18 €	3,21 €	0,562
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,12561	15,12 €	1,90 €	0,332
	Barandado escalera de 90 cm, balaustrada y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación	ml	0,04651	259,58 €	12,07 €	2,111
Total capítulo carpintería interior por m ² construido				30,16 €	5,273	
Fontanería Cocina 1 Baño 2 Aseo 1	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00465	357,44 €	1,66 €	0,291
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ml	0,09674	15,29 €	1,48 €	0,259
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00465	219,50 €	1,02 €	0,178
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00465	271,43 €	1,26 €	0,221
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00465	284,09 €	1,32 €	0,231
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00465	386,23 €	1,80 €	0,314
	Bañera 1,20, lavabo, inoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00465	614,04 €	2,86 €	0,499
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00930	404,76 €	3,77 €	0,658
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00930	491,28 €	4,57 €	0,799
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00930	775,16 €	7,21 €	1,261
	Ayudas albañilería	ud	0,00465	465,14 €	2,16 €	0,378
Total capítulo de fontanería por m ² construido				29,11 €	5,089	
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00465	1.788,59 €	8,32 €	1,454
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,04791	12,01 €	0,58 €	0,101
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00465	2.288,75 €	10,65 €	1,861
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,71525	15,75 €	11,27 €	1,970
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,09071	158,85 €	14,41 €	2,519
	Ayudas de albañilería	ud	0,00465	181,16 €	0,84 €	0,147
Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				46,06 €	8,052	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,00465	2.251,62 €	10,47 €	1,831
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00465	776,48 €	3,61 €	0,631
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				14,08 €	2,462
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00365	75,80 €	0,28 €	0,048
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,08686	10,76 €	0,93 €	0,163
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00465	207,92 €	0,97 €	0,169
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00465	485,45 €	2,26 €	0,395
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00465	1.657,44 €	7,71 €	1,348
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00465	244,46 €	1,14 €	0,199
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00365	347,96 €	1,27 €	0,222
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00365	3.182,81 €	11,62 €	2,031
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00465	431,23 €	2,01 €	0,351
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				28,17 €	4,926
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00078	362,68 €	0,28 €	0,049

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Adosado 215,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
11 Tubos	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00775	58,89 €	0,46 €	0,080
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,01318	10,95 €	0,14 €	0,025
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00775	7,25 €	0,06 €	0,010
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00078	128,64 €	0,10 €	0,017
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,01163	6,40 €	0,07 €	0,013
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00078	741,18 €	0,57 €	0,100
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00078	1.943,11 €	1,51 €	0,263
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,04651	13,47 €	0,63 €	0,110
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,04651	13,39 €	0,62 €	0,109
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,04651	11,97 €	0,56 €	0,097
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00039	128,84 €	0,05 €	0,009
4 Tomas ser.	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00465	93,69 €	0,44 €	0,076
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,01860	112,71 €	2,10 €	0,367
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00620	136,94 €	0,85 €	0,148
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				8,43 €	1,474
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	1,84662	3,39 €	6,26 €	1,094
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	0,73629	3,48 €	2,56 €	0,448
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,13596	3,48 €	0,47 €	0,083
	Total capítulo de pintura por m ² construido				9,29 €	1,624
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	6,60 €	6,60 €	1,154
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido				6,60 €	1,154
Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo medio				215,00 m ²	572,00 €	100,00

4.1.2. Zona de valor 02HA

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la vivienda que se desarrolle en esta zona de valor es de 572,00 €/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	12,88 m ²
Superficie 2 baños	4,95 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	124,06 m ²
Fachada a calle	27,29 m ²
Tabicón distribuciones	47,39 m ²
Tabique distribuciones	9,41 m ²
Superficie construida	144,00 m ²
Carpintería exterior	22,45 m ²
Carpintería interior	14,68 m ²
Superficie parcela	367,00 m ²
Altura edificación	B+1+Entr
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Adosado 144,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno 2 Kg/cm ² Hormi. limpi. 0,50 ml	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,14359	17,04 €	2,45 €	0,428
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	72,30 €	2,53 €	0,442
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,06442	95,05 €	6,12 €	1,071
	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,04417	149,71 €	6,61 €	1,156
	Total capítulo cimentación por m ² construido					17,71 €
Saneamiento Sótano o SS. Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02008	29,94 €	0,60 €	0,105
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	23,12 €	0,44 €	0,077
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	19,00 €	1,72 €	0,301
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	17,66 €	0,28 €	0,049
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00985	161,90 €	1,60 €	0,279
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	185,17 €	2,81 €	0,492
Total capítulo saneamiento por m ² construido					7,45 €	1,303
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,01983	132,51 €	2,63 €	0,459
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,01983	132,51 €	2,63 €	0,459
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00493	1.297,75 €	6,39 €	1,118
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02709	23,22 €	0,63 €	0,110
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,07389	24,27 €	1,79 €	0,314
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,12315	9,41 €	1,16 €	0,203
	Total capítulo acometidas por m ² construido					15,23 €
Estructura Planta baja 1 Plantas vivi. 1 Entrecubierta 1	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m ³	0,02510	262,32 €	6,59 €	1,151
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	11,0039	0,79 €	8,67 €	1,515
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16809	55,11 €	9,26 €	1,620
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,79333	11,00 €	8,73 €	1,526
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,79 €	0,87 €	0,152
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,72787	6,55 €	4,77 €	0,834
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	26,50 €	26,50 €	4,633
Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,52 €	0,52 €	0,092	
Total capítulo estructura por m ² construido					65,91 €	11,522
Cubierta 3 Alturas 100,00 % inclinada 2 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,40000	32,39 €	12,96 €	2,265
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02908	34,59 €	1,01 €	0,176
	Canalón de PVC	ml	0,08271	27,21 €	2,25 €	0,393
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,06203	22,45 €	1,39 €	0,243
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,07444	138,62 €	10,32 €	1,804
	Total capítulo cubierta por m ² construido					27,92 €
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02778	392,51 €	10,90 €	1,906
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,12222	13,21 €	1,61 €	0,282
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,05417	13,21 €	0,72 €	0,125
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,02778	112,64 €	3,13 €	0,547
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,06806	13,21 €	0,90 €	0,157
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02778	19,82 €	0,55 €	0,096
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03472	19,82 €	0,69 €	0,120
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06250	17,04 €	1,07 €	0,186
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido					19,56 €
Tabiquerías Coef. Facha. 0,22	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	0,43775	71,61 €	31,35 €	5,481
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,95430	2,70 €	2,57 €	0,450
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,18953	4,67 €	0,89 €	0,155
	Tabique de fachada calle	m ²	0,35656	16,44 €	5,86 €	1,025
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12337	18,36 €	2,26 €	0,396

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Adosado 144,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
ml/m ² sum	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10228	20,19 €	2,06 €	0,361
Coef. Ventil.	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,92529	22,52 €	20,84 €	3,642
0,181	Tabicón distribuciones	m ²	0,59691	21,57 €	12,87 €	2,251
m ² /m ² sum	Tabique en distribuciones	m ²	0,20768	16,44 €	3,41 €	0,597
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				82,12 €	14,357
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,96735	9,63 €	18,94 €	3,311
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,60032	10,28 €	6,17 €	1,079
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,20632	15,88 €	3,28 €	0,573
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m ² compra)	m ²	0,63029	24,28 €	15,30 €	2,676
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				43,69 €	7,638
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	0,37627	6,80 €	2,56 €	0,447
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,47444	4,53 €	2,15 €	0,376
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,03980	14,50 €	0,58 €	0,101
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,09722	13,86 €	1,35 €	0,236
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				6,63 €	1,160
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m ² compra)	m ²	0,17903	31,43 €	5,63 €	0,984
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m ²	0,68247	31,37 €	21,41 €	3,743
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,72795	3,75 €	2,73 €	0,477
	Gradas de roble sobre peldañado de obra	ml	0,20000	62,34 €	12,47 €	2,180
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,22222	4,56 €	1,01 €	0,177
	Total capítulo de solados por m ² construido				43,25 €	7,560
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,13878	166,53 €	23,11 €	4,040
0,181	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,01715	173,34 €	2,97 €	0,520
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40615	4,83 €	1,96 €	0,343
m ² /m ² sum	Colocación carpintería exterior	m ²	0,15593	24,84 €	3,87 €	0,677
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40615	1,89 €	0,77 €	0,134
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,12337	28,90 €	3,57 €	0,623
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m ²	0,18514	28,46 €	5,27 €	0,921
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,14034	20,56 €	2,88 €	0,504
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				44,41 €	7,763
Carpintería interior	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00694	478,05 €	3,32 €	0,580
0,102	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,03229	187,91 €	6,07 €	1,061
	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,02778	181,04 €	5,03 €	0,879
m ² /m ² sum	Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz	ud	0,02083	201,18 €	4,19 €	0,733
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,16274	13,22 €	2,15 €	0,376
	Barandado escalera de 90 cm, balaustrada y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación	ml	0,06944	226,87 €	15,75 €	2,754
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				36,51 €	6,383
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00694	312,40 €	2,17 €	0,379
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ml	0,14444	13,36 €	1,93 €	0,337
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00694	191,84 €	1,33 €	0,233
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00694	237,22 €	1,65 €	0,288
2	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00694	248,29 €	1,72 €	0,301
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00694	337,56 €	2,34 €	0,410
1	Bañera 1,20, lavabo, inodoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00694	536,66 €	3,73 €	0,652
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,01389	353,75 €	4,91 €	0,859
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01389	429,37 €	5,96 €	1,043
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,01389	677,47 €	9,41 €	1,645
	Ayudas albañilería	ud	0,00694	406,52 €	2,82 €	0,494

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma				Adosado 144,00 m²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Total capítulo de fontanería por m² construido				37,98 €	6,641
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00694	1.563,20 €	10,86 €	1,898
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,07153	10,50 €	0,75 €	0,131
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00694	2.000,33 €	13,89 €	2,429
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,70643	13,77 €	9,73 €	1,700
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08960	138,83 €	12,44 €	2,175
	Ayudas de albañilería	ud	0,00694	158,33 €	1,10 €	0,192
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				48,76 €	8,525
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,00694	1.967,88 €	13,67 €	2,389
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00694	678,63 €	4,71 €	0,824
	Total capítulo de energía solar por m² construido				18,38 €	3,213
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00493	66,25 €	0,33 €	0,057
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,11724	9,41 €	1,10 €	0,193
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00694	181,72 €	1,26 €	0,221
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00694	315,99 €	2,19 €	0,384
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00694	1.192,77 €	8,28 €	1,448
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00694	213,66 €	1,48 €	0,259
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00493	304,11 €	1,50 €	0,262
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00493	2.781,73 €	13,70 €	2,396
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00694	376,88 €	2,62 €	0,458
	Total capítulo de electricidad por m² construido				32,47 €	5,677
Telecomunica. 11 Tubos 3 Tomas ser.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00116	315,46 €	0,37 €	0,064
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,01157	51,47 €	0,60 €	0,104
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,01968	9,57 €	0,19 €	0,033
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,01157	6,34 €	0,07 €	0,013
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00116	112,43 €	0,13 €	0,023
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,01736	5,60 €	0,10 €	0,017
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00116	647,78 €	0,75 €	0,131
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00116	1.698,24 €	1,97 €	0,344
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,06944	11,78 €	0,82 €	0,143
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,06944	11,70 €	0,81 €	0,142
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,06944	10,46 €	0,73 €	0,127
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00058	112,61 €	0,07 €	0,011
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00694	81,88 €	0,57 €	0,099
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02083	98,51 €	2,05 €	0,359
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00694	119,69 €	0,83 €	0,145
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				10,04 €	1,755
	Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	1,89845	2,96 €	5,62 €
Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.		m²	0,68247	3,04 €	2,07 €	0,363
Plástico techos cocina y baños		m²	0,17903	3,04 €	0,54 €	0,095
Total capítulo de pintura por m² construido					8,24 €	1,440
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	5,73 €	5,73 €	1,002
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				5,73 €	1,002
	Total de ejecución material por m². construido de unifamiliar tipo medio			144,00 m²	572,00 €	100,00

4.1.3. Zona de valor 03HA

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la vivienda que se desarrolle en esta zona de valor es de 572,00 €/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	14,17 m2
Superficie 2 baños	4,95 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	145,41 m2
Fachada a calle	31,99 m2
Tabicón distribuciones	54,72 m2
Tabique distribuciones	11,03 m2
Superficie construida	168,00 m2
Carpintería exterior	26,32 m2
Carpintería interior	15,77 m2
Superficie parcela	347,00 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 ² construido de la misma			Adosado 168,00 m ²				
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,13892	17,99 €	2,50 €	0,437	
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	76,34 €	2,67 €	0,467	
	Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación	m ³	0,06442	100,36 €	6,47 €	1,130	
	Hormi. limpi. 2 Kg/cm2	m ³	0,03950	158,07 €	6,24 €	1,092	
	Hormi. limpi. 0,50 ml	Total capítulo cimentación por m ² construido				17,88 €	3,126
Saneamiento Sótano o SS.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02008	31,61 €	0,63 €	0,111	
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	24,42 €	0,46 €	0,081	
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	20,06 €	1,82 €	0,318	
	Planta baja 1	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	18,65 €	0,29 €	0,051
	Plantas vivi. 2	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00881	170,94 €	1,51 €	0,263
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	195,51 €	2,97 €	0,519	
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				7,69 €	1,344	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,01983	143,56 €	2,85 €	0,498	
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,01983	143,56 €	2,85 €	0,498	
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00441	1.348,23 €	5,94 €	1,038	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02423	24,51 €	0,59 €	0,104	
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,06608	25,81 €	1,71 €	0,298	
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,11013	9,93 €	1,09 €	0,191	
	Total capítulo acometidas por m ² construido					15,03 €	2,627
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m ³	0,02152	276,97 €	5,96 €	1,042	
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	11,0039	0,83 €	9,15 €	1,600	
	Planta baja 1	Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16809	58,19 €	9,78 €	1,710
	Plantas vivi. 1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,79333	11,61 €	9,21 €	1,611
		Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,83 €	0,92 €	0,160
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,72787	6,92 €	5,03 €	0,880	

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Adosado 168,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Entrecubierta 1	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	27,98 €	27,98 €	4,892
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,55 €	0,55 €	0,097
	Total capítulo estructura por m ² construido				68,59 €	11,992
Cubierta 3 Alturas 100,00 % inclinada 2 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,40528	34,20 €	13,86 €	2,423
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02946	36,52 €	1,08 €	0,188
	Canalón de PVC	ml	0,08187	28,73 €	2,35 €	0,411
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,06060	23,70 €	1,44 €	0,251
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,07369	146,27 €	10,78 €	1,884
	Total capítulo cubierta por m ² construido				29,50 €	5,158
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02381	414,42 €	9,87 €	1,725
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,10476	13,94 €	1,46 €	0,255
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,04643	13,94 €	0,65 €	0,113
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,02381	118,93 €	2,83 €	0,495
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,05833	13,94 €	0,81 €	0,142
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02381	20,93 €	0,50 €	0,087
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03571	20,93 €	0,75 €	0,131
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05952	17,99 €	1,07 €	0,187
Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				17,94 €	3,136	
Tabiquerías Coef. Facha. 0,22 ml/m ² sum Coef. Ventil. 0,181 m ² /m ² sum	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	0,43331	75,73 €	32,81 €	5,737
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,94462	2,85 €	2,69 €	0,470
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,19042	4,93 €	0,94 €	0,164
	Tabique de fachada calle	m ²	0,35824	17,36 €	6,22 €	1,087
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12395	19,38 €	2,40 €	0,420
	Affeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10277	21,31 €	2,19 €	0,383
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,84575	23,77 €	20,11 €	3,515
	Tabicón distribuciones	m ²	0,60184	22,77 €	13,70 €	2,396
Tabique en distribuciones	m ²	0,20961	17,36 €	3,64 €	0,636	
Total capítulo tabiquerías por m ² construido				84,70 €	14,808	
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,96377	10,16 €	19,96 €	3,489
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,60698	10,85 €	6,59 €	1,151
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,21155	16,76 €	3,55 €	0,620
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m ² compra)	m ²	0,55127	25,64 €	14,13 €	2,471
Total capítulo de revestimientos por m ² construido				44,22 €	7,731	
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	0,37804	7,18 €	2,71 €	0,474
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,47897	4,79 €	2,29 €	0,401
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,03999	15,31 €	0,61 €	0,107
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,08333	14,63 €	1,22 €	0,213
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				6,84 €	1,195
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m ² compra)	m ²	0,16110	33,19 €	5,35 €	0,935
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m ²	0,70445	33,12 €	23,33 €	4,079
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,73324	3,96 €	2,90 €	0,508
	Gradas de roble sobre peldañeado de obra	ml	0,17143	65,82 €	11,28 €	1,973
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,19048	4,81 €	0,92 €	0,160
	Total capítulo de solados por m ² construido				43,78 €	7,654
Carpintería exterior 0,181 m ² /m ² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,13943	175,83 €	24,52 €	4,286
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,01723	183,02 €	3,15 €	0,551
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40807	5,10 €	2,08 €	0,364
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,15667	26,22 €	4,11 €	0,718
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40807	2,00 €	0,82 €	0,143

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma				Adosado 168,00 m²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,12395	30,51 €	3,78 €	0,661
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,18601	30,05 €	5,59 €	0,977
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m²	0,14100	21,70 €	3,06 €	0,535
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				47,11 €	8,236
Carpintería interior 0,094 m²/m² sum	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00595	504,74 €	3,00 €	0,525
	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,02768	198,40 €	5,49 €	0,960
	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,02976	191,14 €	5,69 €	0,995
	Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz	ud	0,01786	212,41 €	3,79 €	0,663
	Colocación de cercos interiores	m²	0,15012	13,96 €	2,10 €	0,366
	Barandado escalera de 90 cm, balastrada y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación	ml	0,05952	239,53 €	14,26 €	2,493
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				34,33 €	6,002
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00595	329,84 €	1,96 €	0,343
Cocina 1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,12381	14,11 €	1,75 €	0,305
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00595	202,55 €	1,21 €	0,211
Baño 2	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00595	250,47 €	1,49 €	0,261
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00595	262,15 €	1,56 €	0,273
Aseo 1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00595	356,41 €	2,12 €	0,371
	Bañera 1,20, lavabo, inodoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00595	566,63 €	3,37 €	0,590
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,01190	373,51 €	4,45 €	0,777
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01190	453,34 €	5,40 €	0,944
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,01190	715,30 €	8,52 €	1,489
	Ayudas albañilería	ud	0,00595	429,22 €	2,55 €	0,447
	Total capítulo de fontanería por m² construido				34,38 €	6,010
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00595	1.650,48 €	9,82 €	1,718
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,06131	11,08 €	0,68 €	0,119
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00595	2.112,01 €	12,57 €	2,198
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,70976	14,54 €	10,32 €	1,804
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,09002	146,58 €	13,20 €	2,307
	Ayudas de albañilería	ud	0,00595	167,17 €	1,00 €	0,174
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				47,58 €	8,319
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,00595	2.077,76 €	12,37 €	2,162
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00595	716,52 €	4,26 €	0,746
	Total capítulo de energía solar por m² construido				16,63 €	2,908
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00441	69,95 €	0,31 €	0,054
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,10485	9,93 €	1,04 €	0,182
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00595	191,87 €	1,14 €	0,200
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00595	372,28 €	2,22 €	0,387
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00595	1.394,41 €	8,30 €	1,451
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00595	225,59 €	1,34 €	0,235
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00441	321,09 €	1,41 €	0,247
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00441	2.937,04 €	12,94 €	2,262
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00595	397,93 €	2,37 €	0,414
	Total capítulo de electricidad por m² construido				31,07 €	5,432
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00099	333,70 €	0,33 €	0,058
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00992	54,35 €	0,54 €	0,094
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,01687	10,11 €	0,17 €	0,030
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00992	6,69 €	0,07 €	0,012
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00099	118,71 €	0,12 €	0,021
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,01488	5,91 €	0,09 €	0,015

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Adosado		168,00 m ²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
11 Tubos	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00099	683,95 €	0,68 €	0,119
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00099	1.793,06 €	1,78 €	0,311
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,05952	12,43 €	0,74 €	0,129
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,05952	12,36 €	0,74 €	0,129
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,05952	11,04 €	0,66 €	0,115
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00050	118,89 €	0,06 €	0,010
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00595	86,46 €	0,51 €	0,090
4 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02381	104,01 €	2,48 €	0,433
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00794	126,37 €	1,00 €	0,175
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				9,96 €	1,741
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	1,89501	3,13 €	5,92 €	1,036
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	0,70445	3,21 €	2,26 €	0,395
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,16110	3,21 €	0,52 €	0,090
	Total capítulo de pintura por m ² construido				8,70 €	1,521
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	6,07 €	6,07 €	1,060
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido				6,07 €	1,060
Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo medio				168,00 m ²	572,00 €	100,00

4.1.4. Zona de valor 04HA

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la vivienda que se desarrolle en esta zona de valor es de 572,00 €/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	13,28 m ²
Superficie 2 baños	4,95 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	130,37 m ²
Fachada a calle	28,68 m ²
Tabicón distribuciones	49,56 m ²
Tabique distribuciones	9,89 m ²
Superficie construida	151,00 m ²
Carpintería exterior	23,60 m ²
Carpintería interior	14,65 m ²
Superficie parcela	433,00 m ²
Altura edificación	B+1+Entr
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Adosado		151,00 m ²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno 2 Kg/cm ²	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,14212	17,39 €	2,47 €	0,432
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	73,77 €	2,58 €	0,451
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,06442	96,99 €	6,25 €	1,092

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Adosado		151,00 m ²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Hormi. limpi. 0,50 ml	Hormigón armado HA-25/30/lla en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,04270	152,76 €	6,52 €	1,140
	Total capítulo cimentación por m ² construido				17,82 €	3,116
Saneamiento Sótano o SS.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02008	30,55 €	0,61 €	0,107
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	23,60 €	0,45 €	0,078
Planta baja 1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	19,38 €	1,76 €	0,307
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	18,02 €	0,28 €	0,050
Plantas vivi. 2	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00952	165,20 €	1,57 €	0,275
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	188,94 €	2,87 €	0,502
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				7,55 €	1,320
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,01983	136,49 €	2,71 €	0,473
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,01983	136,49 €	2,71 €	0,473
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00476	1.316,17 €	6,27 €	1,096
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02619	23,69 €	0,62 €	0,108
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,07143	24,83 €	1,77 €	0,310
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,11905	9,60 €	1,14 €	0,200
	Total capítulo acometidas por m ² construido				15,22 €	2,660
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m ³	0,02394	267,66 €	6,41 €	1,120
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	11,0039	0,80 €	8,84 €	1,546
Planta baja 1	Hormigón HA-25/P/20/lla en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16809	56,24 €	9,45 €	1,653
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,79333	11,22 €	8,90 €	1,557
Plantas vivi. 1	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,81 €	0,89 €	0,155
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,72787	6,68 €	4,87 €	0,851
Entrecubierta 1	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	27,04 €	27,04 €	4,728
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,53 €	0,53 €	0,093
	Total capítulo estructura por m ² construido				66,94 €	11,703
Cubierta 3 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,40000	33,05 €	13,22 €	2,311
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02908	35,30 €	1,03 €	0,179
100,00 % inclinada	Canalón de PVC	ml	0,08222	27,76 €	2,28 €	0,399
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,06166	22,90 €	1,41 €	0,247
2 Alturas	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,07399	141,42 €	10,46 €	1,829
	Total capítulo cubierta por m ² construido				28,40 €	4,966
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02649	400,50 €	10,61 €	1,855
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,11656	13,47 €	1,57 €	0,275
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,05166	13,47 €	0,70 €	0,122
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,02649	114,93 €	3,04 €	0,532
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,06490	13,47 €	0,87 €	0,153
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02649	20,23 €	0,54 €	0,094
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03311	20,23 €	0,67 €	0,117
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05960	17,39 €	1,04 €	0,181
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				19,04 €	3,328
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	0,43658	73,11 €	31,92 €	5,580
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,95175	2,75 €	2,62 €	0,458
Coef. Facha. 0,22	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,18995	4,77 €	0,91 €	0,158
	Tabique de fachada calle	m ²	0,35735	16,78 €	5,99 €	1,048
ml/m ² sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12364	18,73 €	2,32 €	0,405
	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10251	20,60 €	2,11 €	0,369
Coef. Ventil. 0,181	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,89973	22,98 €	20,67 €	3,614
	Tabicón distribuciones	m ²	0,58780	22,01 €	12,93 €	2,261

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma				Adosado 151,00 m²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
m²/m² sum	Tabique en distribuciones	m²	0,20349	16,78 €	3,41 €	0,597
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				82,89 €	14,490
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,93903	9,82 €	19,04 €	3,329
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,60291	10,49 €	6,32 €	1,105
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m²	0,20818	16,20 €	3,37 €	0,590
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m² compra)	m²	0,60491	24,78 €	14,99 €	2,620
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				43,73 €	7,645
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m³	m²	0,37710	6,94 €	2,62 €	0,457
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,47399	4,63 €	2,19 €	0,383
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,03989	14,80 €	0,59 €	0,103
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,09272	14,14 €	1,31 €	0,229
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				6,71 €	1,173
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m² compra)	m²	0,17336	32,07 €	5,56 €	0,972
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m²	0,69005	32,01 €	22,09 €	3,861
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,72356	3,83 €	2,77 €	0,484
	Gradas de roble sobre peldaño de obra	ml	0,19073	63,61 €	12,13 €	2,121
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,21192	4,65 €	0,99 €	0,172
	Total capítulo de solados por m² construido				43,53 €	7,611
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,13909	169,92 €	23,63 €	4,132
0,181	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,01719	176,87 €	3,04 €	0,532
m²/m² sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40705	4,93 €	2,01 €	0,351
	Colocación carpintería exterior	m²	0,15628	25,34 €	3,96 €	0,692
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40705	1,93 €	0,79 €	0,137
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,12364	29,49 €	3,65 €	0,637
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,18555	29,04 €	5,39 €	0,942
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m²	0,14065	20,98 €	2,95 €	0,516
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				45,41 €	7,939
Carpintería interior	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00662	487,79 €	3,23 €	0,565
0,097	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,03079	191,73 €	5,90 €	1,032
m²/m² sum	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,02649	184,72 €	4,89 €	0,855
	Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz	ud	0,01987	205,27 €	4,08 €	0,713
	Colocación de cercos interiores	m²	0,15520	13,49 €	2,09 €	0,366
	Barandado escalera de 90 cm, balaustrada y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación	ml	0,06623	231,49 €	15,33 €	2,680
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				35,53 €	6,212
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00662	318,76 €	2,11 €	0,369
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,13775	13,64 €	1,88 €	0,328
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00662	195,75 €	1,30 €	0,227
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00662	242,05 €	1,60 €	0,280
2	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00662	253,35 €	1,68 €	0,293
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00662	344,44 €	2,28 €	0,399
1	Bañera 1,20, lavabo, inodoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00662	547,59 €	3,63 €	0,634
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,01325	360,96 €	4,78 €	0,836
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01325	438,11 €	5,80 €	1,014
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,01325	691,27 €	9,16 €	1,601
	Ayudas albañilería	ud	0,00662	414,80 €	2,75 €	0,480
	Total capítulo de fontanería por m² construido				36,96 €	6,462
Calefacción y agua	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00662	1.595,04 €	10,56 €	1,847
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,06821	10,71 €	0,73 €	0,128

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Adosado		151,00 m ²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
caliente individual	Caldera totalmente instalada,incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00662	2.041,07 €	13,52 €	2,363
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,70800	14,05 €	9,95 €	1,739
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08979	141,66 €	12,72 €	2,224
	Ayudas de albañilería	ud	0,00662	161,55 €	1,07 €	0,187
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				48,55 €	8,487
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,00662	2.007,96 €	13,30 €	2,325
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00662	692,45 €	4,59 €	0,802
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				17,88 €	3,126
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00476	67,60 €	0,32 €	0,056
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,11333	9,60 €	1,09 €	0,190
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00662	185,42 €	1,23 €	0,215
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00662	333,32 €	2,21 €	0,386
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00662	1.217,07 €	8,06 €	1,409
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00662	218,01 €	1,44 €	0,252
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00476	310,30 €	1,48 €	0,258
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00476	2.838,38 €	13,52 €	2,363
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00662	384,56 €	2,55 €	0,445
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				31,89 €	5,575
Telecomunica. 11 Tubos 3 Tomas ser.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00110	322,11 €	0,36 €	0,062
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,01104	52,52 €	0,58 €	0,101
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,01876	9,77 €	0,18 €	0,032
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,01104	6,47 €	0,07 €	0,012
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00110	114,72 €	0,13 €	0,022
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,01656	5,71 €	0,09 €	0,017
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00110	660,97 €	0,73 €	0,128
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00110	1.732,83 €	1,91 €	0,334
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,06623	12,02 €	0,80 €	0,139
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,06623	11,94 €	0,79 €	0,138
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,06623	10,67 €	0,71 €	0,124
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00055	114,90 €	0,06 €	0,011
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00662	83,55 €	0,55 €	0,097
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,01987	100,51 €	2,00 €	0,349
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00662	122,12 €	0,81 €	0,141
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				9,77 €	1,708
	Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	1,87112	3,02 €	5,65 €
Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.		m ²	0,69005	3,10 €	2,14 €	0,374
Plástico techos cocina y baños		m ²	0,17336	3,10 €	0,54 €	0,094
Total capítulo de pintura por m ² construido					8,33 €	1,456
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	5,85 €	5,85 €	1,023
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido				5,85 €	1,023
Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo medio				151,00 m ²	572,00 €	100,00

4.1.5. Zona de valor 05DD

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

Superficie cocina	2,18 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	23,94 m2
Fachada a calle	11,97 ml
Tabique distribuciones	4,13 ml
Superficie construida	30,00 m2
Carpintería exterior	4,33 m2
Carpintería interior	5,83 m2
Superficie parcela	350,00 m2
Altura edificación	B
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Aislado	30,00	m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,24571	15,51 €	3,81 €	0,632	
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	35,07 €	1,23 €	0,204	
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,03719	70,98 €	2,64 €	0,438	
	Hormi. limpi. 2 Kg/cm2	m ³	0,17352	72,62 €	12,60 €	2,090	
	Hormi. limpi. 0,50 ml	Total capítulo cimentación por m ² construido				20,28 €	3,363
Saneamiento Sótano o SS.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,06584	14,52 €	0,96 €	0,159	
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,03776	11,22 €	0,42 €	0,070	
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,31992	9,22 €	2,95 €	0,489	
	Planta baja 1	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,05384	8,57 €	0,46 €	0,077
	Plantas vivi.	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,06667	78,54 €	5,24 €	0,868
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,04653	89,82 €	4,18 €	0,693	
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				14,20 €	2,356	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02747	48,82 €	1,34 €	0,222	
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02747	48,82 €	1,34 €	0,222	
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,03333	832,19 €	27,74 €	4,600	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,18333	11,26 €	2,06 €	0,342	
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,50000	10,98 €	5,49 €	0,911	
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,83333	4,56 €	3,80 €	0,631	
	Total capítulo acometidas por m ² construido				41,78 €	6,929	
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m ³	0,12050	127,25 €	15,33 €	2,543	
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,3668	0,38 €	3,58 €	0,594	
	Planta baja 1	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16185	26,73 €	4,33 €	0,718
	Plantas vivi.	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,84043	5,34 €	4,48 €	0,744
		Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,38 €	0,42 €	0,070
		Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68381	3,17 €	2,16 €	0,359
	Entrecubierta	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	11,69 €	11,69 €	1,939
		Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,25 €	0,25 €	0,042
	Total capítulo estructura por m ² construido				42,25 €	7,007	
	Cubierta 1 Alturas 100,00 % inclinada	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	1,00000	17,37 €	17,37 €	2,880
Cubierta de teja de cemento sobre faldones		m ²	1,00000	15,71 €	15,71 €	2,606	
Limahoya en chapa de zinc		ml	0,07270	16,78 €	1,22 €	0,202	
Canalón de PVC		ml	0,41275	13,20 €	5,45 €	0,903	
Bajante de PVC D=83 mmm		ml	0,12382	10,89 €	1,35 €	0,224	
Alero completo incluso estructura y cubrición		m ²	0,37147	67,68 €	25,14 €	4,169	
Total capítulo cubierta por m ² construido				66,24 €	10,985		

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Aislado 30,00 m ²			
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,03333	190,40 €	6,35 €	1,053	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,06667	6,41 €	0,43 €	0,071	
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,03333	54,64 €	1,82 €	0,302	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,13333	6,41 €	0,85 €	0,142	
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,03333	9,62 €	0,32 €	0,053	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03333	9,62 €	0,32 €	0,053	
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06667	8,27 €	0,55 €	0,091	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido					10,64 €	1,765
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	1,22394	33,86 €	41,44 €	6,872	
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,66819	1,31 €	3,49 €	0,579	
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,39894	2,27 €	0,90 €	0,150	
	Coef. Facha. 0,5	Tabique de fachada calle	m ²	0,93432	7,98 €	7,45 €	1,236
		Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,11426	8,90 €	1,02 €	0,169
	ml/m ² sum	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,09473	9,79 €	0,93 €	0,154
	Coef. Ventil. 0,181	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	2,40560	10,92 €	26,28 €	4,358
		Tabicón distribuciones	m ²	(0,67270)	10,46 €	-7,04 €	-1,167
	m ² /m ² sum	Tabique en distribuciones	m ²	(0,35433)	7,98 €	-2,83 €	-0,469
		Total capítulo tabiquerías por m ² construido				71,64 €	11,881
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	0,64200	4,67 €	3,00 €	0,497	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,89456	4,99 €	4,46 €	0,740	
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	(0,09668)	7,70 €	-0,74 €	-0,123	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m ² compra)	m ²	0,53157	11,78 €	6,26 €	1,038	
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido					12,97 €	2,152
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	0,97581	3,30 €	3,22 €	0,534	
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	1,37147	2,20 €	3,02 €	0,500	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,08378	7,03 €	0,59 €	0,098	
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido					6,82 €	1,132
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m ² compra)	m ²	0,07280	15,25 €	1,11 €	0,184	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m ²	0,72509	15,22 €	11,03 €	1,830	
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,44310	1,82 €	0,81 €	0,134	
	Total capítulo de solados por m ² construido					12,95 €	2,147
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,12853	80,78 €	10,38 €	1,722	
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,01589	84,08 €	1,34 €	0,222	
	0,181	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,37616	2,34 €	0,88 €	0,146
	m ² /m ² sum	Colocación carpintería exterior	m ²	0,14442	12,05 €	1,74 €	0,289
		Sellado carpintería exterior	ml	0,37616	0,92 €	0,35 €	0,057
		Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,11426	14,02 €	1,60 €	0,266
		Persiana de aluminio totalmente instalada	m ²	0,17147	13,81 €	2,37 €	0,393
		Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,12998	9,97 €	1,30 €	0,215
		Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				19,95 €	3,309
Carpintería interior	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,03333	231,90 €	7,73 €	1,282	
	0,194	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,12167	91,15 €	11,09 €	1,839
		Colocación de cercos interiores	m ²	0,30518	6,41 €	1,96 €	0,325
	m ² /m ² sum	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				20,78 €	3,446
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,03333	151,54 €	5,05 €	0,838	
	Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ml	0,50000	6,48 €	3,24 €	0,538
	1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,03333	93,06 €	3,10 €	0,514
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,03333	115,08 €	3,84 €	0,636	

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma				Aislado	30,00 m²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
	Ayudas albañilería	ud	0,03333	111,68 €	3,72 €	0,617	
	Total capítulo de fontanería por m² construido				18,95 €	3,143	
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,03333	758,30 €	25,28 €	4,192	
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,15000	5,09 €	0,76 €	0,127	
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,03333	1.264,47 €	42,15 €	6,990	
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,65427	6,68 €	4,37 €	0,725	
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08298	67,35 €	5,59 €	0,927	
	Ayudas de albañilería	ud	0,03333	76,80 €	2,56 €	0,425	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido					80,71 €	13,384
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,03333	954,61 €	31,82 €	5,277	
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,03333	329,20 €	10,97 €	1,820	
	Total capítulo de energía solar por m² construido				42,79 €	7,097	
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,03333	32,14 €	1,07 €	0,178	
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,60000	4,56 €	2,74 €	0,454	
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,03333	88,15 €	2,94 €	0,487	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,03333	68,94 €	2,30 €	0,381	
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,03333	237,68 €	7,92 €	1,314	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,03333	103,64 €	3,45 €	0,573	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,03333	122,20 €	4,07 €	0,675	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,03333	1.349,40 €	44,98 €	7,459	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,03333	182,82 €	6,09 €	1,011	
	Total capítulo de electricidad por m² construido					75,57 €	12,532
Telecomunica. 3 Tubos 1 Tomas ser.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,03333	150,40 €	5,01 €	0,831	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,33333	24,97 €	8,32 €	1,380	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,56667	4,64 €	2,63 €	0,436	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,33333	3,08 €	1,03 €	0,170	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,03333	54,54 €	1,82 €	0,301	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,50000	2,71 €	1,36 €	0,225	
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,03333	252,87 €	8,43 €	1,398	
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,33333	4,58 €	1,53 €	0,253	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,33333	5,68 €	1,89 €	0,314	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,33333	5,07 €	1,69 €	0,280	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,01667	54,62 €	0,91 €	0,151	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,03333	39,72 €	1,32 €	0,220	
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,03333	47,78 €	1,59 €	0,264	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,01111	58,06 €	0,65 €	0,107	
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido					38,18 €	6,332
	Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	0,61912	1,44 €	0,89 €	0,147
		Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	0,72509	1,47 €	1,07 €	0,177
Plástico techos cocina y baños		m²	0,07280	1,47 €	0,11 €	0,018	
Total capítulo de pintura por m² construido						2,07 €	0,343
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	4,21 €	4,21 €	0,698	
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				4,21 €	0,698	
	Total de ejecución material por m². construido de unifamiliar tipo medio			030,00 m2	603,00 €	100,00	

4.1.6. Zona de valor 00RE

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares							122,75 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m ³	0,02905	35,42 €	1,03 €	0,238	
	Terreno						
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,00354	58,26 €	0,21 €	0,048	
	4 Kg/cm ²	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,02550	102,84 €	2,62 €	0,607
	0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,75 €	0,62 €	0,143
	Total capítulo cimentación por m ² construido.				4,48 €	1,036	
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,01515	23,98 €	0,36 €	0,084	
	Sótano						
	1	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	35,33 €	0,05 €	0,011
	1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	27,07 €	0,10 €	0,022
	Planta baja						
	1	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	21,23 €	0,35 €	0,082
	1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	17,29 €	1,07 €	0,248
	Plantas vivi.						
	2	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	16,01 €	0,18 €	0,041
	2	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	172,64 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	136,85 €	0,42 €	0,098	
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	109,66 €	0,78 €	0,181	
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				3,33 €	0,770	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	115,00 €	0,56 €	0,129	
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	121,97 €	0,59 €	0,137	
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.352,11 €	0,48 €	0,112	
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,343	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	22,19 €	0,97 €	0,224	
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	21,98 €	0,18 €	0,041	
	Caja general de protección	ud	0,00050	317,09 €	0,16 €	0,037	
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	30,62 €	0,50 €	0,115	
	Total capítulo acometidas por m ² construido					4,91 €	1,137
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0413	0,75 €	6,81 €	1,576	
	Sótano						
	1	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16488	52,22 €	8,61 €	1,993
	1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,83652	10,52 €	8,80 €	2,036
	Planta baja						
	1	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,75 €	0,83 €	0,192
	1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68810	6,22 €	4,28 €	0,991
Plantas vivi.							
2	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	18,05 €	18,05 €	4,178	
2	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	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 ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Total capítulo estructura por m ² construido				47,88 €	11,08
Cubierta 4	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,25000	52,65 €	13,16 €	3,047
	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 ²	0,05828	105,00 €	6,12 €	1,417
	Total capítulo cubierta por m ² construido				24,31 €	5,628
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0051 m ² /m ²	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	358,38 €	2,84 €	0,657
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	177,34 €	1,40 €	0,325
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	11,91 €	0,44 €	0,103
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	10,46 €	0,50 €	0,115
	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 ² construido				8,13 €	1,881
Tabiquerías Coef. Facha. 0,356122426 ml/m ² sum Coef. Ventil. 0,1092 m ² /m ² sum Superficie ocupada 0,1148 m ² /m ²	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	0,66344	59,69 €	39,60 €	9,167
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,40 €	3,47 €	0,803
	Tabique de fachada calle	m ²	0,56660	13,62 €	7,72 €	1,786
	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m ²	0,03947	38,11 €	1,50 €	0,348
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,11 €	1,04 €	0,242
	Tabique de fachada patio	m ²	0,00090	13,62 €	0,01 €	0,003
	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	32,96 €	4,18 €	0,968
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	16,12 €	1,06 €	0,246
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	19,30 €	0,99 €	0,229
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,13889	19,41 €	2,70 €	0,624
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m ²	0,20144	11,14 €	2,24 €	0,519
	Tabicón distribuciones	m ²	0,47360	17,07 €	8,08 €	1,871
	Tabique en distribuciones	m ²	0,30081	13,62 €	4,10 €	0,948
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				76,70 €	17,75
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,55522	7,76 €	12,08 €	2,795
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,56001	8,35 €	4,67 €	1,082
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m ²	0,15227	14,01 €	2,13 €	0,494
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m ² compra)	m ²	0,53559	21,61 €	11,57 €	2,679
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				30,46 €	7,051
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m ²	0,63543	5,70 €	3,62 €	0,838
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,30828	4,33 €	1,34 €	0,309
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m ³	m ²	0,35614	3,88 €	1,38 €	0,320
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m ²	0,35614	2,95 €	1,05 €	0,243
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,12700	13,86 €	1,76 €	0,408
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	11,46 €	1,50 €	0,346
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				10,64 €	2,464
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silícea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m ²	0,71228	10,13 €	7,22 €	1,670

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m ² compra)	m ²	0,14513	17,52 €	2,54 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m ²	0,56715	16,28 €	9,23 €	2,137
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,27 €	2,02 €	0,467
	Total capítulo de solados por m ² construido				21,01 €	4,863
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,06922	158,44 €	10,97 €	2,539
exterior	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	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 ² /m ² sum	Colocación carpintería exterior	m ²	0,07778	21,95 €	1,71 €	0,395
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,61 €	0,41 €	0,094
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,06604	26,62 €	1,76 €	0,407
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m ²	0,09489	26,61 €	2,52 €	0,584
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m ²	0,07000	23,45 €	1,64 €	0,380
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				21,59 €	4,997
Carpintería	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 ² /m ² 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 ² incluso barniz	ud		236,05 €		
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,13905	12,64 €	1,76 €	0,407
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				15,37 €	3,557
Fontanería	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 ² construido				26,08 €	6,037
Calefacción	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	1.768,20 €	0,87 €	0,202
y agua	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
caliente	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	12.406,43 €	6,14 €	1,421
colectiva	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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	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 ² construido				52,60 €	12,176
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m ² 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 ² 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 ² construido				17,32 €	4,009
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	326,77 €	0,13 €	0,030
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	48,00 €	0,19 €	0,044
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	9,49 €	0,06 €	0,015
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	6,56 €	0,03 €	0,006
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00040	107,48 €	0,04 €	0,010
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	92,47 €	0,04 €	0,008
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	5,35 €	0,03 €	0,007
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	619,24 €	0,25 €	0,057
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00040	1.553,41 €	0,61 €	0,142
6 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02533	9,03 €	0,23 €	0,053
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,02612	11,19 €	0,29 €	0,068
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,02612	10,00 €	0,26 €	0,060
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	175,91 €	0,42 €	0,097
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	107,65 €	0,26 €	0,059
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00791	78,28 €	0,62 €	0,143
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02374	94,17 €	2,24 €	0,518

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00791	114,41 €	0,91 €	0,210
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				6,60 €	1,527
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m ²	1,52420	2,63 €	4,01 €	0,928
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m ²	0,56715	3,11 €	1,76 €	0,408
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,14513	3,11 €	0,45 €	0,104
	Total capítulo de pintura por m ² construido				6,22 €	1,440
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	179,18 €	1,42 €	0,328
	Total capítulo de varios por m ² construido				1,42 €	0,328
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	5,57 €	5,57 €	1,288
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido				5,57 €	1,288
Elementos ocupada 0,0960 m ² /m ²	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m ²	0,04969	253,65 €	12,60 €	2,917
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m ²	0,02714	505,17 €	13,71 €	3,174
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m ²	0,00733	325,15 €	2,38 €	0,552
	Recintos telecomunicaciones	m ²	0,00314	238,86 €	0,75 €	0,174
	Sala de calderas calefacción	m ²	0,00868	548,84 €	4,76 €	1,103
	Total capítulo de elementos comunes por m ² construido				34,21 €	7,919
	Total de ejecución material por m ² . construido de vivienda tipo medio			125,75 m ²	432,00 €	100,0

4.1.7. Zona de valor 00RG

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m ³	0,02905	42,65 €	1,24 €	0,238
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,00354	70,15 €	0,25 €	0,048
4 Kg/cm2	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,02550	123,83 €	3,16 €	0,607
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,91 €	0,74 €	0,143
	Total capítulo cimentación por m ² construido.				5,39 €	1,036
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,01515	28,88 €	0,44 €	0,084
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	42,54 €	0,06 €	0,011
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	32,59 €	0,12 €	0,022

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Planta baja 1	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	25,56 €	0,43 €	0,082
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	20,81 €	1,29 €	0,249
Plantas vivi. 2	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	19,28 €	0,21 €	0,041
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	207,88 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	164,78 €	0,51 €	0,098
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	132,04 €	0,94 €	0,181
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				4,01 €	0,770
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	150,22 €	0,73 €	0,140
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	158,61 €	0,77 €	0,148
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.628,11 €	0,58 €	0,112
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,285
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	26,72 €	1,16 €	0,224
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	27,09 €	0,22 €	0,042
	Caja general de protección	ud	0,00050	381,82 €	0,19 €	0,037
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	36,86 €	0,60 €	0,115
Total capítulo acometidas por m ² construido				5,73 €	1,102	
Estructura Sótano	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0413	0,91 €	8,20 €	1,577
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16488	62,88 €	10,37 €	1,994
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,83652	12,66 €	10,59 €	2,037
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,91 €	1,00 €	0,192
Planta baja 1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68810	7,49 €	5,16 €	0,991
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	21,74 €	21,74 €	4,180
Plantas vivi. 2	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,60 €	0,60 €	0,116
	Total capítulo estructura por m ² construido				57,65 €	11,09
Cubierta 4	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,25000	63,40 €	15,85 €	3,048
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	39,82 €	0,72 €	0,139
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	65,93 €	1,65 €	0,317
	Canalón de PVC	ml	0,06476	29,16 €	1,89 €	0,363
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,07771	23,15 €	1,80 €	0,346
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,05828	126,44 €	7,37 €	1,417
	Total capítulo cubierta por m ² construido				29,28 €	5,630
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0051 m ² /m ²	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	431,54 €	3,42 €	0,657
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	213,54 €	1,69 €	0,325
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	12,60 €	0,60 €	0,115
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	20,66 €	0,49 €	0,094
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	47,69 €	1,51 €	0,290
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	18,32 €	1,01 €	0,195
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				9,79 €	1,882
Tabiquerías Coef. Facha. 0,356122426 ml/m ² sum Coef. Ventil.	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	0,66344	71,87 €	47,68 €	9,170
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfo"	ml	1,44630	2,89 €	4,18 €	0,803
	Tabique de fachada calle	m ²	0,56660	16,40 €	9,29 €	1,787
	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m ²	0,03947	45,88 €	1,81 €	0,348
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,95 €	1,26 €	0,242
	Tabique de fachada patio	m ²	0,00090	16,40 €	0,01 €	0,003

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	39,69 €	5,03 €	0,968
m ² /m ² 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	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,13889	23,38 €	3,25 €	0,624
ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m ²	0,20144	13,41 €	2,70 €	0,520
0,1148	Tabicón distribuciones	m ²	0,47360	20,55 €	9,73 €	1,872
m ² /m ²	Tabique en distribuciones	m ²	0,30081	16,40 €	4,93 €	0,949
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				92,35 €	17,76
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,55522	9,35 €	14,54 €	2,796
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,56001	10,05 €	5,63 €	1,082
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m ²	0,15227	16,87 €	2,57 €	0,494
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m ² compra)	m ²	0,53559	26,02 €	13,94 €	2,680
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				36,68 €	7,053
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m ²	0,63543	6,86 €	4,36 €	0,838
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,30828	5,22 €	1,61 €	0,309
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m ³	m ²	0,35614	4,67 €	1,66 €	0,320
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m ²	0,35614	3,55 €	1,26 €	0,243
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	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 ² construido				12,82 €	2,465
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silícea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m ²	0,71228	12,20 €	8,69 €	1,671
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m ² compra)	m ²	0,14513	21,10 €	3,06 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m ²	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 ² construido				25,30 €	4,865
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,06922	190,78 €	13,21 €	2,540
exterior	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,00856	198,61 €	1,70 €	0,327
0,1092	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	5,56 €	1,41 €	0,271
m ² /m ² sum	Colocación carpintería exterior	m ²	0,07778	26,43 €	2,06 €	0,395
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,94 €	0,49 €	0,094
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,06604	32,06 €	2,12 €	0,407
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m ²	0,09489	32,04 €	3,04 €	0,585
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m ²	0,07000	28,24 €	1,98 €	0,380
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				25,99 €	4,999
Carpintería	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	435,18 €	3,44 €	0,662
interior	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	188,83 €	5,45 €	1,049
0,195	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	176,35 €	4,19 €	0,805
m ² /m ² sum	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	208,63 €	3,30 €	0,635
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m ² incluso barniz	ud		284,24 €		
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,13905	15,22 €	2,12 €	0,407
	Total capítulo carpintería interior por m ² 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

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	%	
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	245,58 €	1,94 €	0,374	
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	286,72 €	2,27 €	0,436	
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	301,79 €	2,39 €	0,459	
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	584,48 €	4,63 €	0,890	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	315,21 €	2,49 €	0,480	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	385,85 €	3,05 €	0,587	
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	746,98 €	5,91 €	1,137	
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	347,62 €	2,75 €	0,529	
	Total capítulo de fontanería por m² construido				31,40 €	6,039	
Calefacción	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	2.129,14 €	1,05 €	0,203	
y agua	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.447,70 €	7,15 €	1,374	
caliente	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.938,92 €	7,39 €	1,421	
colectiva	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.702,99 €	0,84 €	0,162	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.889,64 €	0,93 €	0,180	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.778,10 €	1,87 €	0,359	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	8.941,01 €	4,42 €	0,850	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	17.782,79 €	8,80 €	1,692	
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	68,22 €	3,17 €	0,610	
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	56,47 €	2,63 €	0,505	
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	781,55 €	6,19 €	1,189	
	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	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	
solar	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	

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

4.1.8. Zona de valor 00PT

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

Superficie cocina	10,88 m ²	Superficie construida privada	105,82 m ²
Superficie 1 baño	4,32 m ²	P.P. común rellano escalera	6,63 m ²

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m ³	0,02905	42,65 €	1,24 €	0,238
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,00354	70,15 €	0,25 €	0,048
4 Kg/cm ²	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,02550	123,83 €	3,16 €	0,607
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,91 €	0,74 €	0,143
	Total capítulo cimentación por m ² construido.				5,39 €	1,036
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,01515	28,88 €	0,44 €	0,084
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	42,54 €	0,06 €	0,011
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	32,59 €	0,12 €	0,022
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	25,56 €	0,43 €	0,082
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	20,81 €	1,29 €	0,249
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	19,28 €	0,21 €	0,041
2	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	207,88 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	164,78 €	0,51 €	0,098
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	132,04 €	0,94 €	0,181
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				4,01 €	0,770
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	150,22 €	0,73 €	0,140
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	158,61 €	0,77 €	0,148
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.628,11 €	0,58 €	0,112
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,285
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	26,72 €	1,16 €	0,224
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	27,09 €	0,22 €	0,042
	Caja general de protección	ud	0,00050	381,82 €	0,19 €	0,037
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	36,86 €	0,60 €	0,115
	Total capítulo acometidas por m ² construido				5,73 €	1,102
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0413	0,91 €	8,20 €	1,577
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16488	62,88 €	10,37 €	1,994
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,83652	12,66 €	10,59 €	2,037
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,91 €	1,00 €	0,192
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68810	7,49 €	5,16 €	0,991
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	21,74 €	21,74 €	4,180
2	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,60 €	0,60 €	0,116
	Total capítulo estructura por m ² construido				57,65 €	11,09
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	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 ²	0,05828	126,44 €	7,37 €	1,417
	Total capítulo cubierta por m ² construido				29,28 €	5,630

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0051 m ² /m ²	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	431,54 €	3,42 €	0,657
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	213,54 €	1,69 €	0,325
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	12,60 €	0,60 €	0,115
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	20,66 €	0,49 €	0,094
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	47,69 €	1,51 €	0,290
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	18,32 €	1,01 €	0,195
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				9,79 €	1,882
Tabiquerías Coef. Facha. 0,356122426 ml/m ² sum Coef. Ventil. 0,1092 m ² /m ² sum Superficie ocupada 0,1148 m ² /m ²	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	0,66344	71,87 €	47,68 €	9,170
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,89 €	4,18 €	0,803
	Tabique de fachada calle	m ²	0,56660	16,40 €	9,29 €	1,787
	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m ²	0,03947	45,88 €	1,81 €	0,348
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,95 €	1,26 €	0,242
	Tabique de fachada patio	m ²	0,00090	16,40 €	0,01 €	0,003
	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	39,69 €	5,03 €	0,968
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	19,40 €	1,28 €	0,246
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	23,24 €	1,19 €	0,229
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,13889	23,38 €	3,25 €	0,624
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m ²	0,20144	13,41 €	2,70 €	0,520
	Tabicón distribuciones	m ²	0,47360	20,55 €	9,73 €	1,872
	Tabique en distribuciones	m ²	0,30081	16,40 €	4,93 €	0,949
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				92,35 €	17,76
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,55522	9,35 €	14,54 €	2,796
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,56001	10,05 €	5,63 €	1,082
	Falso techo de escayola en vestibulo, paso, baño y aseo	m ²	0,15227	16,87 €	2,57 €	0,494
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m ² compra)	m ²	0,53559	26,02 €	13,94 €	2,680
		Total capítulo de revestimientos por m ² construido				36,68 €
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m ²	0,63543	6,86 €	4,36 €	0,838
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,30828	5,22 €	1,61 €	0,309
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m ³	m ²	0,35614	4,67 €	1,66 €	0,320
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m ²	0,35614	3,55 €	1,26 €	0,243
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	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 ² construido				12,82 €
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silícea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m ²	0,71228	12,20 €	8,69 €	1,671
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m ² compra)	m ²	0,14513	21,10 €	3,06 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m ²	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 ² construido				25,30 €
Carpintería exterior 0,1092	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,06922	190,78 €	13,21 €	2,540
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,00856	198,61 €	1,70 €	0,327
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	5,56 €	1,41 €	0,271

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	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 interior 0,195 m²/m² sum	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	435,18 €	3,44 €	0,662	
	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	188,83 €	5,45 €	1,049	
	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	176,35 €	4,19 €	0,805	
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	208,63 €	3,30 €	0,635	
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m² incluso barniz	ud		284,24 €			
	Colocación de cercos interiores	m²	0,13905	15,22 €	2,12 €	0,407	
Total capítulo carpintería interior por m² construido					18,50 €	3,558	
Fontanería Cocina 1 Baño 1 Aseo 1	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.323,04 €	1,31 €	0,252	
	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	125,49 €	0,99 €	0,191	
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	12,12 €	1,87 €	0,359	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	227,26 €	1,80 €	0,346	
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	245,58 €	1,94 €	0,374	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	286,72 €	2,27 €	0,436	
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	301,79 €	2,39 €	0,459	
	Bañera 1,2,javabo,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,javabo,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		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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constru.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
solar	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	566,18 €	4,48 €	0,862	
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	124,07 €	0,98 €	0,189	
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	88,08 €	0,70 €	0,134	
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	154,45 €	1,22 €	0,235	
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				15,89 €	3,055	
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	72,90 €	0,58 €	0,111	
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	10,37 €	1,60 €	0,307	
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	167,26 €	1,32 €	0,255	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	276,61 €	2,19 €	0,421	
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	1.188,05 €	9,40 €	1,808	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	114,39 €	0,91 €	0,174	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	67,09 €	0,53 €	0,102	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	3.077,60 €	1,05 €	0,202	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	414,11 €	3,28 €	0,630	
	Total capítulo de electricidad por m ² 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
	3 Tomas ser.	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	129,62 €	0,31 €	0,059
		Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00791	94,26 €	0,75 €	0,143
Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.		ud	0,02374	113,39 €	2,69 €	0,518	
Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda		ud	0,00791	137,77 €	1,09 €	0,210	
Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido					7,94 €	1,527	
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m ²	1,52420	3,17 €	4,83 €	0,928	
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m ²	0,56715	3,74 €	2,12 €	0,408	
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,14513	3,74 €	0,54 €	0,104	
	Total capítulo de pintura por m ² construido				7,49 €	1,441	
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	215,75 €	1,71 €	0,328	
	Total capítulo de varios por m ² construido				1,71 €	0,328	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	6,70 €	6,70 €	1,289	
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido				6,70 €	1,289	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Elementos	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m ²	0,04969	305,42 €	15,18 €	2,918
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m ²	0,02714	608,29 €	16,51 €	3,175
ocupada	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m ²	0,00733	391,52 €	2,87 €	0,552
0,0960	Recintos telecomunicaciones	m ²	0,00314	287,62 €	0,90 €	0,174
m ² /m ²	Sala de calderas calefacción	m ²	0,00868	660,87 €	5,74 €	1,103
Total capítulo de elementos comunes por m ² construido					41,20 €	7,922
Total de ejecución material por m ² . construido de vivienda tipo medio				122,75 m ²	520,00 €	100,0

4.1.9. Zona de valor 00PP

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m ² constru.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m ³	0,02905	35,67 €	1,04 €	0,199	
	Terreno						
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,00354	58,67 €	0,21 €	0,040	
	4 Kg/cm2	Hormigón HA-25/P/30/IIIa en zapatas cimentación	m ³	0,02550	103,56 €	2,64 €	0,508
	0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,76 €	0,62 €	0,120
Total capítulo cimentación por m ² construido.					4,51 €	0,867	
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,01515	24,15 €	0,37 €	0,070	
	Sótano						
	1	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	35,58 €	0,05 €	0,009
	1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	27,26 €	0,10 €	0,019
	Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	21,38 €	0,36 €	0,069
	1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	17,41 €	1,08 €	0,208
	Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	16,12 €	0,18 €	0,034
	2	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	173,84 €	0,01 €	0,002
		Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	137,80 €	0,43 €	0,082
		Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	110,42 €	0,79 €	0,152
Total capítulo saneamiento por m ² 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	

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 ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	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 ² construido				5,09 €	0,979
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0413	0,76 €	6,86 €	1,318
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16488	52,58 €	8,67 €	1,667
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,83652	10,59 €	8,86 €	1,704
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,76 €	0,84 €	0,161
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68810	6,27 €	4,31 €	0,829
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	18,19 €	18,19 €	3,498
2	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	0,097
	Total capítulo estructura por m ² construido				48,22 €	9,27
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,25000	53,02 €	13,25 €	2,549
4	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	33,30 €	0,61 €	0,116
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	55,14 €	1,38 €	0,265
	Canalón de PVC	ml	0,08839	24,39 €	2,16 €	0,415
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,10607	19,36 €	2,05 €	0,395
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,07955	105,75 €	8,41 €	1,618
	Total capítulo cubierta por m ² construido				27,86 €	5,357
Conductos	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00831	360,88 €	3,00 €	0,577
ventilación	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00831	178,57 €	1,48 €	0,286
Superf. Ocupad	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03908	11,99 €	0,47 €	0,090
0,0053	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04989	10,53 €	0,53 €	0,101
m ² /m ²	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 ² construido				9,06 €	1,742
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	0,91456	60,20 €	55,05 €	10,587
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,99374	2,41 €	4,81 €	0,926
0,356122426	Tabique de fachada calle	m ²	0,79595	13,71 €	10,92 €	2,099
ml/m ² sum	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m ²	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 ²	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 ² /m ² sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,09250	16,23 €	1,50 €	0,289
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,07171	19,43 €	1,39 €	0,268
Superficie	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,19456	19,55 €	3,80 €	0,731
ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m ²	0,17395	11,22 €	1,95 €	0,375
0,1549	Tabicón distribuciones	m ²	0,61371	17,19 €	10,55 €	2,028
m ² /m ²	Tabique en distribuciones	m ²	0,38959	13,71 €	5,34 €	1,027
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				105,00 €	20,19
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	2,12372	7,82 €	16,61 €	3,193
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,79453	8,40 €	6,68 €	1,284

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 ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m ²	0,20322	14,11 €	2,87 €	0,551
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m ² compra)	m ²	0,59466	21,76 €	12,94 €	2,489
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				39,09 €	7,518
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m ²	0,89456	5,74 €	5,13 €	0,987
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,32955	4,36 €	1,44 €	0,277
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m ³	m ²	0,49888	3,91 €	1,95 €	0,375
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m ²	0,49888	2,97 €	1,48 €	0,285
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	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 ² construido				14,08 €	2,707
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silícea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m ²	0,99776	10,20 €	10,18 €	1,958
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m ² compra)	m ²	0,17346	17,65 €	3,06 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m ²	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 ² construido				29,54 €	5,680
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,09697	159,54 €	15,47 €	2,975
exterior	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,01199	166,09 €	1,99 €	0,383
0,1092	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,35460	4,65 €	1,65 €	0,317
m ² /m ² sum	Colocación carpintería exterior	m ²	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 chapeado y barnizado	ml	0,09250	26,81 €	2,48 €	0,477
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m ²	0,13293	26,79 €	3,56 €	0,685
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m ²	0,09806	23,62 €	2,32 €	0,445
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				30,45 €	5,856
Carpintería interior	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00831	363,93 €	3,03 €	0,582
0,161	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03035	157,92 €	4,79 €	0,922
m ² /m ² sum	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 ² incluso barniz	ud		237,70 €		
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,16105	12,72 €	2,05 €	0,394
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				17,67 €	3,399
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00104	1.106,42 €	1,15 €	0,221
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00831	104,94 €	0,87 €	0,168
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,16172	10,14 €	1,64 €	0,315
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00831	190,05 €	1,58 €	0,304
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00831	205,37 €	1,71 €	0,328
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00831	239,78 €	1,99 €	0,383
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00831	252,38 €	2,10 €	0,404
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00831	488,78 €	4,06 €	0,782
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00831	263,60 €	2,19 €	0,421
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00831	322,67 €	2,68 €	0,516
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00831	624,68 €	5,19 €	0,999
	Ayudas albañilería	ud	0,00831	290,71 €	2,42 €	0,465
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				27,59 €	5,306

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 ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
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 ² construido					60,22 €
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m ² 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 ² construido					15,89 €
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 ² construido					19,16 €
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00042	329,11 €	0,14 €	0,026
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00416	48,34 €	0,20 €	0,039
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00707	9,55 €	0,07 €	0,013
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00416	6,61 €	0,03 €	0,005
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00042	108,23 €	0,04 €	0,009
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00042	93,12 €	0,04 €	0,007
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00624	5,39 €	0,03 €	0,006

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 ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
6 Tubos	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 ² construido				6,98 €	1,342
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m ²	2,07399	2,65 €	5,49 €	1,056
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m ²	0,82430	3,13 €	2,58 €	0,496
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,17346	3,13 €	0,54 €	0,104
	Total capítulo de pintura por m ² construido				8,61 €	1,656
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00831	180,43 €	1,50 €	0,288
	Total capítulo de varios por m ² construido				1,50 €	0,288
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	7,05 €	7,05 €	1,355
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido				7,05 €	1,355
Elementos ocupada 0,1096 m ² /m ²	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m ²	0,05473	244,09 €	13,36 €	2,569
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m ²	0,03310	508,67 €	16,84 €	3,238
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m ²	0,00937	327,39 €	3,07 €	0,590
	Recintos telecomunicaciones	m ²	0,00330	237,08 €	0,78 €	0,150
	Sala de calderas calefacción	m ²	0,00912	552,65 €	5,04 €	0,969
	Total capítulo de elementos comunes por m ² construido				39,08 €	7,516
Total de ejecución material por m ² . construido de vivienda tipo medio				139,51 m ²	520,00 €	100,0

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

4.2.1. Zonas de valor 01HA, 02HA, 03HA, 04HA

1. Si los valores de Kc y Ks están entre los parámetros que establece la normativa:

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

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

Siendo:

Kc_{ij} Coeficiente sobre el coste de ejecución material de la construcción para el uso j en la zona de valor i

BP Beneficio del promotor en tanto por uno, con valores entre 0 y 0,15 (dependiendo del grado de actividad de la zona), o hasta 0,25 para locales en planta baja de zonas comerciales.

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

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

Siendo:

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

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

4.2.2. Zonas de valor 05DD

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	05DD			
	Vivienda			
	Coste suelo.		Coste const.	
1.0 SUELO				
1.1 Repercusión del suelo urbanizado (V_r)	1,0000	V_r		
1.2 Arancel Notario escritura compra	0,0058	V_r		
1.3 Arancel Registro escritura compra	0,0021	V_r		
1.4 Transmisiones Patrimoniales 6%	0,0600	V_r		
1.5 Actos Jurídicos Doc. Transmisión	0,0000	V_r		
1.6 Contribución Urbana (Bonificación del 90%)	0,0009	V_r		
1.7 Plusvalía municipal venta vivi. (80% del valor real)	0,0202	V_r		
1.0 TOTAL SUELO	1,0890	V_r		
2.0 CONSTRUCCION				
2.1 Ejecución material (E_m)			1,0000	E_m
2.2 Beneficio industrial del coste ejecución material			0,1000	E_m
2.3 Honorarios Proyecto y Dirección			0,0900	E_m
2.4 Honorarios Proyecto y Dir. Seguridad y Prev			0,0015	E_m
2.5 Estudio geotécnico del suelo			0,0032	E_m
2.6 Impuesto sobre construcciones			0,0500	E_m
2.7 Tasa Licencia de obras			0,0050	E_m
2.8 Tasa vallado			0,0003	E_m
2.9 Tasa Licencia de primera ocupación			0,0008	E_m
2.10 Seguro Garantía Decen. 0'65% de 2.1 a 2.6			0,0081	E_m
2.11 Organismo Técnico Control 0'4% (2.1 a 2.6)			0,0050	E_m
2.12 Obra Nueva Actos Juri. Doc. 0'05%			0,0050	E_m
2.13 Obra Nueva Arancel Notario			0,0025	E_m
2.14 Obra Nueva Arancel Registro			0,0012	E_m
2.0 TOTAL CONSTRUCCION			1,2725	E_m
3.0 PROMOCION				
3.1 Tasación previa préstamo hipo. 0'1% sobre	0,0014	V_r	0,0018	E_m
3.2 Comi. Apert. Hipo. 0'5% sobre 80%	0,0085	V_r	0,0103	E_m

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	05DD			
	Vivienda			
	Coste suelo.		Coste const.	
3.3 Actos Jurídicos Docu. Hipoteca 0'5%	0,0085	Vr	0,0103	Em
3.4 Arancel Notario préstamo hipotecario	0,0006	Vr	0,0006	Em
3.5 Arancel Registro préstamo hipotecario	0,0012	Vr	0,0012	Em
3.6 Gastos generales promoción	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.7 Impuesto de Actividades Económicas	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.8 Aval viviendas vendidas	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.9 Gastos Gestión Venta	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.10 Gastos Financieros	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.11 Impuesto Sociedades 25% Benefi.3.11	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.12 Beneficio Promoción 15%	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.0 TOTAL PROMOCION	0,0202	Vr	0,0243	Em
4.0 VALOR VENTA M2 CONSTRUIDO	1,1092	Vr	1,2968	Em

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

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

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

Siendo:

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

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

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

Siendo:

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

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

4.3. Costes de mercado de la urbanización

4.3.1. Zonas de valor 01HA, 02HA, 03HA y 04HA

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 30,97 €/m², de acuerdo con una unidad de ejecución tipo cuyas características se expresan a continuación:

Unidad urbanística	Características unidad								Costes de urbanización	
	Superficie unidad (m ²)	Superficie parcelas privadas (m ²)	Superficie viales (m ²)	Zonas verdes (m ²)	Sistema general (m ²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edificabilidad (m ² /m ²)	Por m ² de espacio público (€/m ²)	Por m ² de parcela bruta (€/m ²)
Medias	5.000,00	3.000,00	1.000,00	500,00	0,00	8,00	7	0,45	130,00	39,00
U112	5.000,00	3.500,00	1.000,00	500,00	0,00	8,00	7	0,45	0,00	0,00

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

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m ³	0,7395	2,46 €	1,82 €	6,12
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m ³	0,1105	9,72 €	1,07 €	3,62
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m ³	0,4500	1,88 €	0,84 €	2,84
	Total capítulo movimiento de tierras por m ²				3,74 €	12,59
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,0850	19,55 €	1,66 €	5,60
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,0128	23,89 €	0,30 €	1,03
	Áridos filtrantes	m ³	0,0016	17,85 €	0,03 €	0,10
	Total capítulo drenajes por m ² .				2,00 €	6,72
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,0710	3,13 €	0,22 €	0,75
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,0474	11,97 €	0,57 €	1,91
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,0807	1,88 €	0,15 €	0,51
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,0370	19,94 €	0,74 €	2,48
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,0188	33,19 €	0,62 €	2,10
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,0015	195,67 €	0,29 €	0,97
	Acometida a colector	ud	0,0027	70,52 €	0,19 €	0,65
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m ² .				2,78 €	9,36
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m ³	0,0197	3,13 €	0,06 €	0,21
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tuñas	m ³	0,0084	11,97 €	0,10 €	0,34
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m ³	0,0209	1,88 €	0,04 €	0,13
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,0331	37,20 €	1,23 €	4,15
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,0003	101,83 €	0,03 €	0,12
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,0003	65,43 €	0,02 €	0,08
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0018	348,03 €	0,64 €	2,17
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,0001	806,67 €	0,06 €	0,22
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0001	348,03 €	0,03 €	0,09
	Boca de riego.	ud	0,0002	346,27 €	0,08 €	0,26
	Total capítulo distribución de agua por m ² .				2,30 €	7,76
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,0290	23,01 €	0,67 €	2,25
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,0500	37,69 €	1,88 €	6,35
	Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,0013	331,17 €	0,41 €	1,39

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,0000	27.469,66 €	0,38 €	1,29
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,0000	25.956,43 €	0,36 €	1,21
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 AI	ml	0,0100	14,43 €	0,14 €	0,49
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 AI	ml	0,0250	10,46 €	0,26 €	0,88
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm2 AI	ml	0,0150	6,48 €	0,10 €	0,33
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,0025	212,25 €	0,54 €	1,81
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm2 AI	ml	0,0100	35,20 €	0,35 €	1,19
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,0001	1.143,42 €	0,06 €	0,19
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m ² .				5,16 €	17,38
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,0270	13,71 €	0,37 €	1,25
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,0014	62,41 €	0,09 €	0,29
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,0001	123,67 €	0,01 €	0,03
	Total capítulo distribución de gas natural por m ² .				0,46 €	1,57
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,0340	15,12 €	0,51 €	1,73
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,0024	21,96 €	0,05 €	0,18
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,0003	591,97 €	0,15 €	0,50
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,0000	384,27 €	0,02 €	0,06
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,0007	111,00 €	0,08 €	0,28
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,0001	537,92 €	0,08 €	0,27
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,0000	4.341,38 €	0,03 €	0,10
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0470	0,89 €	0,04 €	0,14
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0026	11,16 €	0,03 €	0,10
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0070	26,77 €	0,19 €	0,63
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0001	191,80 €	0,01 €	0,04
	Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	578,91 €	0,00 €	0,01
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,0002	1.139,91 €	0,20 €	0,68
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivador	ml	0,0310	6,76 €	0,21 €	0,71
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Via Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,0000	32.246,39 €	0,22 €	0,75
	Total capítulo de canalización telefónica por m ² .				1,83 €	6,16
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,0460	17,90 €	0,82 €	2,77
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,0014	71,97 €	0,10 €	0,33
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,0003	121,18 €	0,04 €	0,14
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,0018	36,84 €	0,07 €	0,23
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,0001	26,70 €	0,00 €	0,01
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm ²	ud	0,0341	3,70 €	0,13 €	0,43
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm ²	ud	0,0136	8,17 €	0,11 €	0,38
	Total capítulo de alumbrado público por m ² .				1,27 €	4,28
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m ³	0,0024	3,13 €	0,01 €	0,03
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,0024	1,88 €	0,00 €	0,02
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,0001	101,83 €	0,01 €	0,03
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,0191	6,93 €	0,13 €	0,45
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,0001	137,10 €	0,01 €	0,04
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,0003	41,79 €	0,01 €	0,05
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,0015	8,03 €	0,01 €	0,04
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,0000	805,21 €	0,00 €	0,01
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,0000	1.442,76 €	0,00 €	0,01
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m ² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,0125	1,61 €	0,02 €	0,07
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,0100	0,16 €	0,00 €	0,01
	Total capítulo de riego por aspersión por m ² .				0,22 €	0,74

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,0447	13,78 €	0,62 €	2,07
	Subbase granular todo-uno en aceras	m ³	0,0503	13,78 €	0,69 €	2,33
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,0207	14,46 €	0,30 €	1,01
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,0440	6,60 €	0,29 €	0,98
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,0055	14,34 €	0,08 €	0,26
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,0025	90,60 €	0,23 €	0,76
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m ²	0,0048	17,28 €	0,08 €	0,28
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,0450	13,68 €	0,62 €	2,07
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m ²	0,1410	3,74 €	0,53 €	1,78
	Total capítulo aceras y calzadas por m ² .					3,43 €
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m ²	0,0395	7,03 €	0,28 €	0,94
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m ²	0,0395	2,50 €	0,10 €	0,33
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,0033	50,27 €	0,17 €	0,56
	Arbustos de porte medio	ud	0,0184	16,16 €	0,30 €	1,00
	Total capítulo de jardinería por m ² .					0,84 €
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0020	345,34 €	0,69 €	2,34
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0030	673,28 €	2,03 €	6,83
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,0004	103,00 €	0,04 €	0,14
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,0013	1.452,73 €	1,83 €	6,17
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m ²	0,0004	40,28 €	0,01 €	0,05
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,0000	12.739,57 €	0,13 €	0,43
Total capítulo de mobiliario urbano por m ² .					4,74 €	15,95
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,0008	163,15 €	0,13 €	0,43
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m ²	0,0063	8,45 €	0,05 €	0,18
	Total capítulo de señalización viaria por m ² .					0,18 €
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,0005	65,34 €	0,03 €	0,11
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,0013	112,86 €	0,14 €	0,48
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,0014	23,17 €	0,03 €	0,11
	Total capítulo de ensayos de control por m ² .					0,21 €
Derrivos y demoliciones	Derrivos y demoliciones	m ²	0,0279	11,95 €	0,33 €	1,12
	Total capítulo de derrivos y demoliciones por m ² .					0,33 €
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 ² .					0,20 €
1	Total de ejecución material por m ² . de urbanización				29,68 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,65 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,64 €	2,14
Total 1+2+3					30,97 €	104,33

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

Movimiento de tierras	4,07 €/m ²
Saneamiento	4,77 €/m ²
Distribución de aguas	2,30 €/m ²
Distribución de energía	5,16 €/m ²
Otras redes	2,29 €/m ²
Alumbrado público	1,27 €/m ²
Calzadas y aceras	3,43 €/m ²
Jardinería	1,06 €/m ²
Mobiliario	4,92 €/m ²
Otros	1,69 €/m ²
Total Ejecución Material	30,97 €/m ²
Beneficio Industrial	4,65 €/m ²
Licencia y Honorarios	3,10 €/m ²
Total	38,72 €/m ²

5. VALORACION DEL SUELO

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

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

En notación matemática:

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

Siendo:

VR_{ij0}	Valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela para el uso j de la parcela tipo en la zona de valor i
VM_{ij0}	Valor de mercado de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i
VAC_{ij0}	Valor actual de construcción de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i, para una antigüedad igual a cero
ks_{ij}	Coficiente 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
01HA	Todas las edificaciones	Predominante	1,40	1,15	43,00	01
		Otros usos	1,40	1,15	16,00	02
02HA	Todas las edificaciones	Predominante	1,40	1,15	90,00	01
		Otros usos	1,40	1,15	34,00	02
03HA	Todas las edificaciones	Predominante	1,40	1,15	85,00	01
		Otros usos	1,40	1,15	32,00	02
04HA	Todas las edificaciones	Predominante	1,40	1,15	112,00	01
		Otros usos	1,40	1,15	42,00	02
05DD	Todas las edificaciones	Predominante	1,30	1,10	10,00	01
		Otros usos	1,30	1,10	3,00	02

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
00TT	Todas las edificaciones	Dotacional	1,47	1,21	195,00	01
00RE	Todas las edificaciones	Residencial	1,47	1,21	195,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	100,00	02
00RG	Todas las edificaciones	Residencial	1,47	1,21	212,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	108,00	02
00PT	Todas las edificaciones	Residencial	1,47	1,21	244,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	125,00	02
00PP	Todas las edificaciones	Residencial	1,47	1,21	316,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	137,00	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:

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

5.2.1. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

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

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

Siendo:

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

Calculados en función de la valoración mediante el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles 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}	Coefficiente corrector s del valor de repercusión de la unidad inmobiliaria k
SC_p	Superficie construida de la unidad inmobiliaria

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

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

Siendo:

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

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

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

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

Siendo:

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

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

- Suelo ordenado con urbanización consolidada:

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

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

- Suelo ordenado neto:

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

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

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

Siendo:

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

- Suelo ordenado bruto:

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

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

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

Siendo:

CU _j	Coste de urbanización por m ² de suelo a urbanizar j que se encuentra en la zona de valor i
CU _{i0}	Coste de urbanización por m ² de la unidad de ejecución representativa de la zona de valor i fijado de acuerdo a la norma 22
SB _{i0}	Superficie bruta de la unidad de ejecución representativa de la zona de valor i
SN _{i0}	Superficie neta de la unidad de ejecución representativa de la zona de valor i
SB _j	Superficie total de las parcelas originales
SN _j	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_{ij}	Valor de repercusión para el uso j del recinto k de la zona de valor i
E_{jk}	Edificabilidad para el uso j del recinto k de la zona de valor i
$c082_k$	Coefficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo a la Norma 8.2.
$c05_k$	Coefficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5
SNC_{ik}	Superficie no consolidada del recinto k de la zona de valor i

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

5.5. Determinación del valor del suelo libre consolidado

De acuerdo a lo establecido en la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), el valor por metro cuadrado asignable al suelo libre consolidado de los recintos dotados de construcciones o al suelo libre potencialmente consolidado en recintos con aprovechamiento urbanístico potencial pero libres de construcción será, como norma general, el correspondiente al 10 % del valor básico de repercusión del uso predominante (a excepción de la zona 05DD en la que toma como referencia su valor valor básico)

Zona de valor	% de cálculo	Valor del suelo libre consolidado (€/m ²)
01HA	10%	4,00
02HA	10%	9,00
03HA	10%	8,00
04HA	10%	11,00
05DD	-	3,00

5.6. Valoración del aprovechamiento primario del suelo

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

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

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

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

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

Siendo:

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

5.6.1.1. Coeficientes de valor medio de las tierras

Los coeficientes de valor medio de las tierras según establece el capítulo V.1 "Cuadro del valor medio de los suelos por su tipo de aprovechamiento primario" del Anexo a la Resolución 172/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra para el municipio de Ibargoiti por hectárea, son los siguientes:

Regadío	Secano	Forestal-pastos
753,898 €	146,659 €	23,608 €

5.6.1.2. Clasificación e índice de valor relativo intratipo

Los recintos tipificados en el Registro de la Riqueza Territorial de acuerdo a su potencial aprovechamiento agroforestal del municipio de Ibargoiti, se han clasificado en en tres tipos productivos: regadío, secoano y forestal-pastos.

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

Clase	Tipo					
	Regadío (01)		Secano (02)		Forestal- Pastos (03)	
	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)
1,00			145,96	1,000	2,24	1,000
1,50			146,38	0,900		
2,00			625,28	0,800	1.908,82	0,500
2,50			440,62	0,650		
3,00			246,44	0,500	1.529,23	0,100
3,50			27,19	0,350		
4,00			73,76	0,200		

5.6.1.3. Coeficiente del valor por hectárea para cada clase intratipo

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

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

Siendo:

- CV_{ij} coeficiente del valor por unidad de superficie de la clase j del tipo i
- VM_i valor medio por unidad de superficie del tipo i en el municipio
- I_{ij} índice de valor relativo intratipo asignado en la Ponencia de Valoración a la clase j del tipo i
- S_{ij} superficie total de todas las unidades inmobiliarias de la clase j del tipo i en el municipio.

Tipo	Índice de valor relativo intratipo (I _i)	Superficie total $\sum S_{ij}$	$\sum I_{ij} \times S_{ij}$	Coeficiente del valor por hectárea (C _{vij})
Secano 02	1,000	1.705,63	1.211,77	206,43
	0,900			185,79
	0,800			165,14
	0,650			134,17
	0,500			103,21
	0,350			72,25
	0,200			41,28

Tipo	Índice de valor relativo intratipo (li)	Superficie total $\sum S_{ij}$	$\sum l_{ij} \times S_{ij}$	Coefficiente del valor por hectárea (Cvij)
Forestal-Pastos 03	1,000	3.440,29	1.109,48	73,20
	0,500			36,60
	0,100			7,32

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

5.6.2.1. Suelos caracterizados como de “Tipo 5”

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

Zona de valor	Tipo	Clase	% de cálculo	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m ²)
01HA	05	1,00	10%	4,00
02HA	05	1,00	10%	9,00
03HA	05	1,00	10%	8,00
04HA	05	1,00	10%	11,00
05DD	05	1,00	-	3,00

5.6.2.2. Suelos caracterizados como de “Tipo 4”

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

6. VALOR REGISTRAL

6.1. Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles

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

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

Siendo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

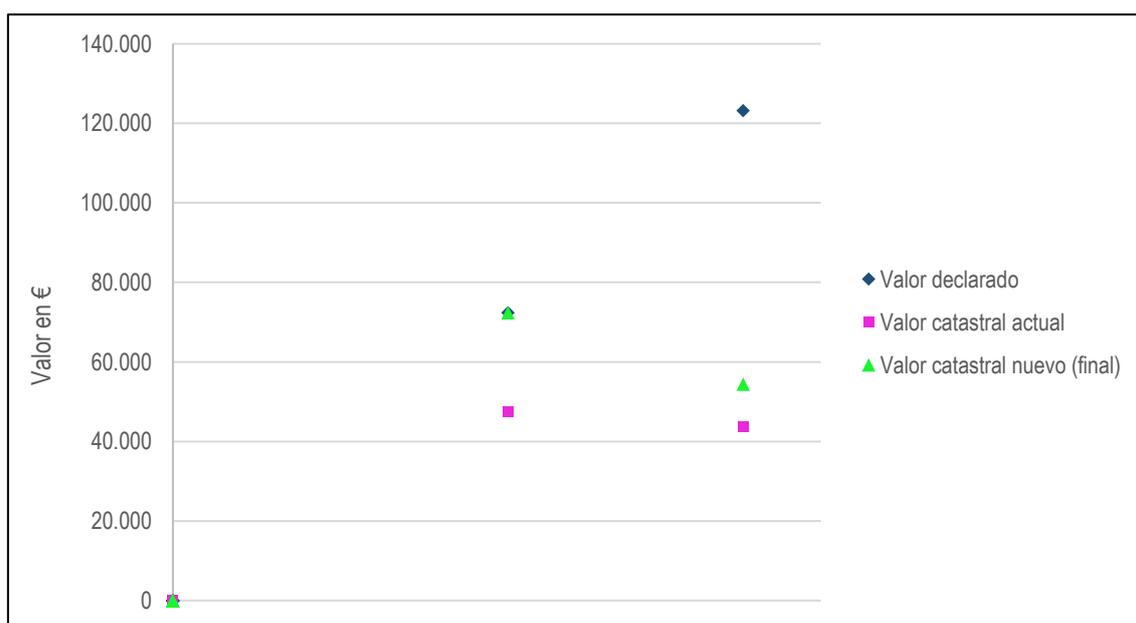
6.3.1. Zona de valor 02HA

6.3.1.1. Parcela tipo. Comparación de valores de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m²)			Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Parcela	Vivienda					
		Útil	Construida				
Medias	121,00	106,96	123,00	97.818,08	45.567,08	63.385,68	82.808,86
12400003	75,00	121,74	140,00	123.216,00	43.665,85	54.393,71	96.779,20
12400002	167,00	92,17	106,00	72.420,16	47.468,31	72.377,65	68.838,52

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:



6.3.1.1. Parcela tipo. Comparación de valores de suelos

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

Código de identificación	Superficie parcela (m ²)	Superficie edificables		Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor por m ² (€/m ²)		
		Uso predominante (m ²)	Uso pormenorizado (m ²)				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
Medias	114,00	0,00	0,00	6.212,14	912,16	1.026,00	54,49	8,00	9,00
12400021	114,00	0,00	0,00	6.212,14	912,16	1.026,00	54,49	8,00	9,00

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:



6.3.2. Zona de valor 04HA

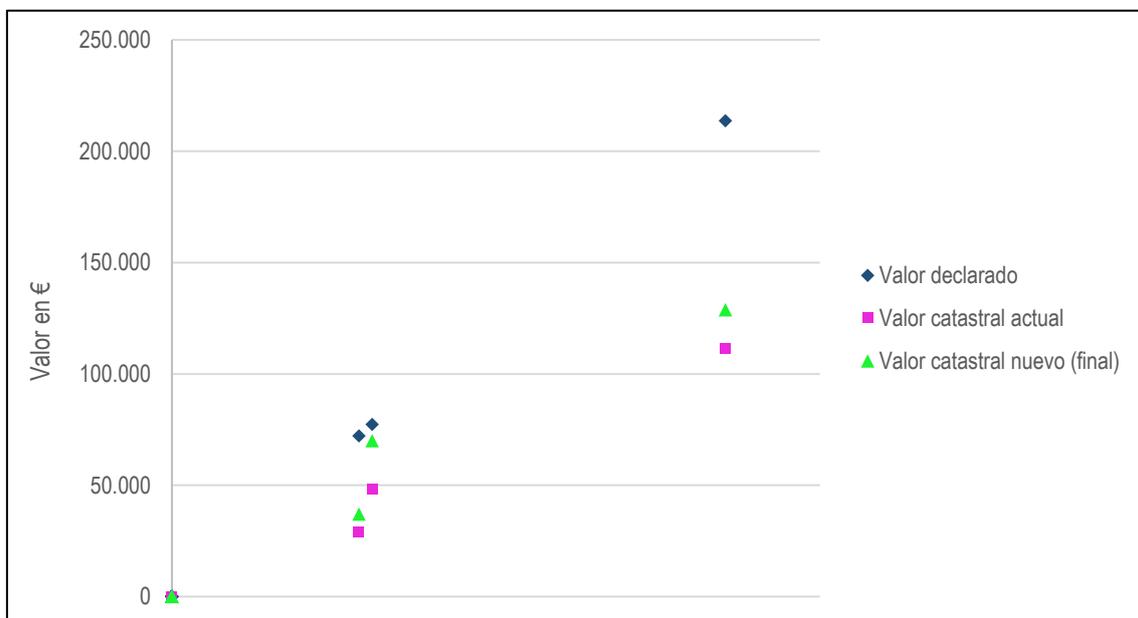
6.3.2.1. Parcela tipo. Comparación de valores de unifamiliares

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 sitios en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios en el mercado:

Código de identificación	Superficie (m²)			Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Parcela	Vivienda					
		Útil	Construida				
Medias	333,46	151,47	174,19	121.019,46	62.704,79	78.606,36	73.664,52
12400038	495,60	59,39	68,30	72.150,76	28.818,22	37.020,18	73.160,23
12400042	128,00	193,04	222,00	77.280,00	48.183,01	70.018,85	64.617,54
12400044	376,79	201,97	232,27	213.627,63	111.113,14	128.780,06	83.215,80

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



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

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

- Valor declarado.
- Valor catastral actual.
- Valor método valores medios: Calculado conforme a la Norma 38 de las Normas Técnicas Generales de Valoración.

- Valor modelo estadístico: según las disposiciones recogidas en el Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios en el mercado.

Código de identificación	Superficie declarada (m ²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Valor por hectárea (€/Ha)			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
12400176	94.027,27	2,00	100	T. Labor Secano	119.980,00	12.760,13	1.650,64	1.651,44	9.255,00
12400182	6.570,00	2,00	150	T. Labor Secano	6.000,00	9.132,42	1.485,60	1.486,30	8.314,46
12400196	24.038,36	2,00	200	T. Labor Secano	36.000,00	14.976,06	1.320,48	1.321,08	7.373,91
12400198	4.438,03	2,00	200	T. Labor Secano	6.500,00	14.646,14	1.320,48	1.321,08	7.373,91
12400200	20.712,93	2,00	200	T. Labor Secano	30.400,00	14.676,82	1.320,48	1.321,08	7.373,91
12400203	11.990,22	2,00	200	T. Labor Secano	17.000,00	14.178,22	1.320,48	1.321,08	7.373,91
12400204	11.470,83	2,00	200	T. Labor Secano	16.000,00	13.948,42	1.320,48	1.321,08	7.373,91
12400206	18.061,88	2,00	200	T. Labor Secano	27.000,00	14.948,61	1.320,48	1.321,08	7.373,91
12400273	4.366,56	2,00	200	T. Labor Secano	5.285,00	12.103,35	1.320,48	1.321,08	7.373,91
12400275	1.963,32	2,00	200	T. Labor Secano	2.700,00	13.752,22	1.320,48	1.321,08	7.373,91
12400172	1.583,17	2,00	250	Pastos	947,00	5.981,67	1.072,91	1.073,38	5.981,89
12400173	296,97	2,00	250	Pastos	178,00	5.993,87	1.072,84	1.073,38	5.981,89
12400210	3.225,27	3,00	300	Pastos	138,00	427,87	58,52	58,52	144,24
12400211	1.656,50	3,00	300	Pastos	72,00	434,65	58,52	58,52	144,24
12400212	987,97	3,00	300	Pastos	42,00	425,11	58,52	58,52	144,24
12400170	7.732,58	3,00	300	Pastos	120,00	155,19	58,64	58,52	144,24
12400171	2.344,38	3,00	300	Pastos	34,00	145,03	58,65	58,52	144,24
12400177	944,47	3,00	300	Pastos	20,00	211,76	58,66	58,52	144,24
12400094	968,74	3,00	300	Arbolado Diverso	30,00	309,68	58,63	58,52	144,24
12400214	10.786,54	3,00	300	Pastos	300,00	278,12	58,64	58,52	144,24
12400216	778,59	3,00	300	Pastos	20,00	256,87	58,70	58,52	144,24
12400159	161,10	3,00	300	Pastos	10,00	620,73	58,52	58,52	144,24
12400268	4.165,35	3,00	300	Pastos	62,00	148,85	58,65	58,52	144,24
12400269	150,90	3,00	300	Pastos	3,00	198,81	58,32	58,52	144,24
12400270	214,71	3,00	300	Pastos	4,00	186,30	58,68	58,52	144,24
12400271	198,68	3,00	300	Pastos	3,00	151,00	58,89	58,52	144,24
12400272	7.024,09	3,00	300	Pastos	102,00	145,21	58,64	58,52	144,24
12400089	662,67	3,00	300	Pastos	20,00	301,81	58,52	58,52	144,24
12400090	5.312,89	3,00	300	Pastos	150,00	282,33	58,52	58,52	144,24
12400106	1.476,76	3,00	300	Pastos	40,00	270,86	58,52	58,52	144,24
12400108	3.278,61	3,00	300	Pastos	90,00	274,51	58,52	58,52	144,24
12400109	250,40	3,00	300	Pastos	7,00	279,55	58,52	58,52	144,24
12400118	2.989,10	3,00	300	Pastos	80,00	267,64	58,52	58,52	144,24
12400129	1.041,06	3,00	300	Pastos	30,00	288,17	58,52	58,52	144,24
12400130	278,39	3,00	300	Pastos	8,00	287,37	58,52	58,52	144,24
12400222	407,52	3,00	300	Pastos	10,00	245,39	58,52	58,52	144,24
12400230	520,13	3,00	300	Pastos	10,00	192,26	58,52	58,52	144,24
12400124	9.739,21	3,00	300	Pastos	280,00	287,50	58,52	58,52	144,24
12400197	5.942,59	3,00	300	Pastos	160,00	269,24	58,52	58,52	144,24
12400199	3.129,42	3,00	300	Pastos	90,00	287,59	58,52	58,52	144,24
12400205	568,08	3,00	300	Pastos	16,00	281,65	58,52	58,52	144,24
12400207	22.138,85	3,00	300	Pastos	600,00	271,02	58,52	58,52	144,24
12400208	639,30	3,00	300	Pastos	18,00	281,56	58,52	58,52	144,24
12400274	721,08	3,00	300	Pastos	15,00	208,02	58,52	58,52	144,24
12400147	1.313,67	3,00	300	Pastos	20,00	152,25	58,61	58,52	144,24
12400149	2.443,02	3,00	300	Pastos	50,00	204,66	58,66	58,52	144,24
12400184	3.688,18	3,00	300	Pastos	70,00	189,80	58,65	58,52	144,24
12400185	16.446,54	3,00	300	Pastos	330,00	200,65	58,64	58,52	144,24

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

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

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

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

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

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

7.3. Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas

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

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

MBCL: 750 €/ml

*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".

