PONENCIA DE VALORACIÓN

UNCITI

AYUNTAMIENTO

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

Diligencia:

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

_____/_____/_____ → _____/_____/_____

Fdo. el/la Secretario/a Sello

COMISIÓN MIXTA

Diligencia:

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

Fecha: _____/_____/_____ Nºpágs.:_____

Fdo. el/la Secretario/a Sello

APROBACIÓN
(Gob. de Navarra)

RESOLUCIÓN:

_____ /_____

Fecha:

_____/_____/_____

BON Nº: _____

Fecha:

_____/_____/_____

REGISTRO DE PONENCIAS DE VALORACIÓN

Registrada con Nº:

_____ /_____

Fdo. el/la Secretario/a Sello

INDICE

I. Memoria 3
II. Documentación gráfica 21
III. Anexo de Valoración 23

PONENCIA DE VALORACIÓN **UNCITI**

Memoria

(Revisión Nº 3)

I N D I C E

1. INTRODUCCION
1.1. Inicio de expediente. 03
1.2. Objeto de la revisión. 03

2. AMBITO Y JUSTIFICACION DE LA REVISION
2.1. Ámbito territorial. 03
2.2. Marco normativo 03
2.3. Justificación de la revisión. 04
2.4. Planeamiento adoptado. 04

3. ZONAS DE VALOR
3.1. Descripción de las zonas de valor delimitadas gráficamente. 05
3.2. Descripción de las zonas de valor delimitadas mediante consideraciones de tipo literal. 05
3.3. Delimitación gráfica de las zonas de valor del municipio de Unciti 06

4. DEFINICION DE LA PARCELA TIPO
4.1. Zonas de valor con vivienda unifamiliar en edificio adosado o aislado 07
4.2. Zonas de valor de vivienda protegida 08

5. METODOS DE VALORACION E IDENTIFICACION DE LOS BIENES INMUEBLES
5.1. Métodos de valoración. 08
5.2. Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles 08

6. METODO ADITIVO
6.1 Definición 09
6.2 Método del coste 09
6.2.1 Definición 09
6.2.2 Ámbito de aplicación 09
6.2.3 Módulo básico de ejecución material 10
6.2.4 Coste del proceso inmobiliario de la construcción 10
6.2.5 Coeficientes correctores del valor de las construcciones 10
6.2.6 Valor actual de las construcciones 10
6.2.7 Tipos de construcciones no incluidos en el cuadro de valores tipo del Sistema de Caracterización de Construcciones por Longitud 11
6.3 Método del valor residual 11
6.3.1. Definición 11
6.3.2. Ámbito de aplicación 11
6.3.3. Cálculo de edificabilidades 11
6.3.4. Costes del proceso inmobiliario del suelo 12
6.3.5. Valor de repercusión del suelo urbanizado 12
6.3.6. Valor del suelo libre consolidado 14
6.3.7. Costes de urbanización 14
6.3.8. Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo 15
6.3.9. Coeficientes correctores del valor básico de repercusión 15
6.4 Coeficientes correctores del suelo y la construcción 16

7. VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO PRIMARIO DEL SUELO
7.1 Método de comparación con el valor de mercado mediante la utilización de modelos estadísticos: Modelo para suelos en atención a su potencial aprovechamiento agroforestal 16
7.1.1. Definición 16
7.1.2. Ámbito de aplicación 17
7.1.3. Valoración de recintos con aprovechamiento agroforestal 17
7.2 Valoración del aprovechamiento primario del suelo sin potencial aprovechamiento agroforestal 18
7.2.1. Valoración de los suelos caracterizados como de “Tipo 5” 18

8. DETERMINACION DEL VALOR DE BIENES INMOBILIARIOS POR DERRIBO 18

9. CUADRO RESUMEN 19

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Inicio de expediente.

El Ayuntamiento de Unciti, adoptó el acuerdo de revisar la Ponencia de Valoración, así mismo, nombró a sus representantes en la Comisión Mixta y ha elaborado el presente Proyecto de Ponencia de Valoración.

1.2. Objeto de la revisión

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

2.2. Marco normativo

La Ponencia de Valoración Municipal de Unciti 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 LFRRTCN, la revisión de la Ponencia de Valoración queda justificada al concurrir las siguientes circunstancias:

a) Haber transcurrido más de cinco años desde la última revisión total de la Ponencia de Valoración (aprobada definitivamente el 10 de octubre de 2.014).

b) Se han producido modificaciones de las condiciones de uso y aprovechamiento del suelo en áreas concretas del municipio, recogidas en el punto 2.4.

c) 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 analizado

En el momento de elaboración de esta ponencia, la normativa urbanística de Unciti 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 Unciti. 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.

La normativa urbanística de carácter general de Unciti está integrada, entre otros, por los siguientes documentos:

- Plan Municipal de Unciti, aprobado el 8 de agosto de 2.013 (en vigor desde el 30 de agosto de 2.013).

- . Modificación pormenorizada del Plan General Municipal de Unciti, parcela 4 del plígono 6 de Unciti, aprobado el 29 de septiembre de 2.014 (en vigor desde el 25 de septiembre de 2.015).

- Modificación pormenorizada del Plan General Municipal de Unciti, UE UNC-3, aprobado el 8 de enero de 2.016 (en vigor desde el 29 de enero de 2.016

- Plan Especial de actuación urbana de la UE UNC-16, aprobado el 8 de noviembre de 2.017 (en vigor desde el 24 de noviembre de 2.017).

Los documentos urbanísticos que impliquen un desarrollo de la normativa urbanística de carácter general citada se incorporarán conforme se produzca su entrada en vigor

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 del término municipal de Unciti se han distribuido en 2 Zonas de Valor delimitadas gráficamente.

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

Zona de valor 01. Casco Histórico

Polígono formado por los núcleos urbanos tradicionales de las entidades de población que forman el municipio de Unciti. El uso predominante es residencial. Está formado por un conjunto de construcciones tradicionales con parcelas de forma irregular y superficies muy variables, que oscilan en 30,00 m2 y 2.400,00 m2, con una media de 660,00 m2. Los edificios, que generalmente cuentan con una única vivienda, disponen en planta baja con locales destinados a almacenamiento y en plantas elevadas a vivienda. La relación entre la superficie realmente construida y la superficie edificable, en aplicación de los parámetros de edificabilidad recogidos en el plan municipal, es del 60 %. Las alturas oscilan entre B+I y B+II

Zona de valor 02. Diseminado

Formado por los recintos de suelo y construcción 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 Unciti 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 Unciti, 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 del municipio de Unciti

La delimitación gráfica de zonas de valor se recoge en el apartado 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 con vivienda unifamiliar en edificio adosado o aislado

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

Características físicas de la parcela tipo				
Zona de Valor		**01HU**	**02DD**	**00PP**
Tipo edificación		Unifamiliar en edf abierta	Unifamiliar en edif abierta	Unifamiliar en edif cerrada
Categoría		Media	Media	Media
Superficie parcela		657,00 m2	350,00 m2	200,00 m2
Alturas		B+I	B	B+II
Nº viviendas		1	1	1
Total superficie construida		383,00 m2	45,00 m2	182,21 m2
Superficie vivienda		221,00 m2	30,00 m2	139,51 m2
Plantas elevadas	Superficie	206,00 m2		121,47 m2
	Uso	Vivienda		Vivienda
	Superficie			
	Uso			
Planta baja	Superficie	15,00 m2	30,00 m2	18,04 m2
	Uso	Vivienda	Vivienda	Vivienda
	Superficie	152,00 m2		42,70 m2
	Uso	Almacén		Almacén
	Superficie	10,00 m2	15,00 m2	
	Uso	Porche	Porche	
Sótano	Superficie			
	Uso			
Suelo	Libre consolidado	413,91 m2	305,00 m2	
	Sin consolidar	139,43 m2		
Valor del suelo de la parcela tipo				
Edificabilidad uso predominante		0,48 m2/m2	0,08 m2/m2	0,69 m2/m2
Edificabilidad resto usos		0,26 m2/m2	0,04 m2/m2	0,21 m2/m2
Valor del suelo de la parcela tipo	Total	45.017,64 €	1.657,00 €	32.344,69 €
	Por m2	68,52 €/m2	4,73 €/m2	161,72 €/m2
Valor del bien inmobiliario tipo				
Valor estimado		313.991,00 €	30.425,00 €	210.731,00 €

4.2. Zonas de valor de vivienda protegida

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

5. MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE 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:

a) Aditivo,
b) De capitalización,
c) De los valores medios por tipo de aprovechamiento primario,
d) 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 a partir de nuevas muestras 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.

Respecto al modelo vigente para la estimación del valor del aprovechamiento agroforestal de los suelos a los que se pueda atribuir tal aprovechamiento, el método de los valores estadísticos fija unos valores en función del tipo y clase que les corresponda, que sí se adecuan al estudio de mercado realizado.

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 modelo estadístico regulado en el DF 334/2001, de 26 de noviembre, conforme a la redacción dada por el DF 39/2015, de 17 de junio, para estimar el valor del aprovechamiento agroforestal de los 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 no contemplados en el DF 334/2001, de 26 de noviembre

6 MÉTODO DE ADITIVO

6.1 Definición

Consiste en la valoración de un bien inmueble considerado como la suma del valor del vuelo 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 Unciti.

6.2.3 Módulo básico de ejecución material

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

- Sistema general de caracterización de construcciones (MBCG). 520 Euros/m^2.
- Sistema de caracterización de las construcciones por longitud (MBCL) 750 Euros/ml.
- Sistema de caracterización de construcciones por potencia (MBCP) 400 Euros/kw.
- Sistema de caracterización de construcciones por volumen (MBCV) 85 Euros/m^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	Uso predominante	Uso pormenorizado	Coste del proceso inmobiliario de la construcción						
			Uso	Tipo edificación	Planta	Kc	Uso	Planta	Kc
01	H	U	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,45 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,45 Em
02	D	D	Diseminado	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,45 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,45 Em

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Kc
00TT	Todas las edificaciones	Dotacional	Todas las plantas	1.45
00RE	Régimen especial	Residencial	Vivienda	1.45
			Anexos	1.45
00RG	Régimen general	Residencial	Vivienda	1.45
			Anexos	1.45
00PT	Precio tasado	Residencial	Vivienda	1.45
			Anexos	1.45
00PP	Precio pactado	Residencial	Vivienda	1.45
			Anexos	1.45

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 detraer 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 Unciti, 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	Uso predominante	Uso pormenorizado	Coste del proceso inmobiliario del suelo						
			Uso	Tipo edificación	Planta	Ks	Uso	Planta	Ks
01	H	U	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,19 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,19 Vr
02	D	D	Diseminado	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,19 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,19 Vr

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Ks
00TT	Todas las edificaciones	Dotacional	Todas las plantas	1,19
00RE	Régimen especial	Residencial	Vivienda	1,19
			Anexos	1,19
00RG	Régimen general	Residencial	Vivienda	1,19
			Anexos	1,19
00PT	Precio tasado	Residencial	Vivienda	1,19
			Anexos	1,19
00PP	Precio pactado	Residencial	Vivienda	1,19
			Anexos	1,19

6.3.5 Valor de repercusión del suelo urbanizado

6.3.5.1 Cálculo del valor de repercusión

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
01HU	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,45	1,19	102,00	01
		Resto usos	1,45	1,19	51,00	02
02DD	Todas las edificaciones	Resto usos	1,45	1,19	25,00	01
		Almacenaje, agrario e industrial	1,45	1,19	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	1,45	1,19	222,00	01
00RE	Todas las edificaciones	Residencial	1,45	1,19	222,00	01
		Resto de usos	1,45	1,19	113,00	02
00RG	Todas las edificaciones	Residencial	1,45	1,19	205,00	01
		Resto de usos	1,45	1,19	104,00	02
00PT	Todas las edificaciones	Residencial	1,45	1,19	294,00	01
		Resto de usos	1,45	1,19	149,00	02
00PP	Todas las edificaciones	Residencial	1,45	1,19	404,00	01
		Resto de usos	1,45	1,19	176,00	02

6.3.5.2 Asignación de valores de repercusión por usos y plantas

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

Uso		Planta	01HU	02DD
Código	Descripción	Descripción		
01	Residencial	Baja	01	01
		Semisótano	01	01
		Entreplanta	01	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	01	01
02	Almacenaje	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
03	Agrario	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
04	Industrial	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
05	Comercial	Baja	02	01
		Semisótano	02	01
		Entreplanta	02	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
06	Oficina	Baja	02	01
		Semisótano	02	01
		Entreplanta	02	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
07	Espectáculos	Baja	02	01
		Semisótano	02	01
		Entreplanta	02	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
08	Deportivo	Baja	02	01
		Semisótano	02	01
		Entreplanta	02	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
09	Hostelería	Baja	02	01
		Semisótano	02	01
		Entreplanta	02	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
10	Docente	Baja	02	01
		Semisótano	02	01
		Entreplanta	02	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
11	Público	Baja	02	01
		Semisótano	02	01
		Entreplanta	02	01
		Resto de plantas	01	01

Uso		Planta	01HU	02DD
Código	Descripción	Descripción		
		Bajo rasante	02	02
12	Sanitario	Baja	02	01
		Semisótano	02	01
		Entreplanta	02	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
1330	Singulares (Bajera)	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
13	Singulares (Resto)	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
14	Auxiliares	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
15	Vías urbanas	Todas	02	02
19	Inespecífico	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02

6.3.6 Valor del suelo libre consolidado

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

Zona de Valor	Valor del suelo libre consolidado (€/m2)
01	10,00 €/m2
02	3,00 €/m2

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.

Zona de valor	Características de la unidad de ejecución							Coste de urbanización	
	Superficie unidad (m2)	Superficie parcelas privadas (m2)	Superficie viales (m2)	Zonas verdes (m2)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edif (m2/m2)	Por m2 de espacio público (€/m2)	Por m2 de parcela bruta (€/m2)
01	3.539,00	2.697,58	504,09	337,33	8	06	0,50	97,00	23,00

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	Longitud de fachada mínima	Fondo normal
01HU	400,00 m2	La de la parcela	El de la parcela

Para el resto de los coeficientes de apreciación o depreciación aplicables al valor del suelo, se estará a lo establecido en el capítulo I. "Parámetros generales de valoración" 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.

6.3.9 Coeficientes correctores del valor básico de repercusión

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

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

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

6.3.9.1 Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

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

- $SC_p < 40$ m2: $C_{ks} = 1,10$
- 40 m2 $< SC_p < 200$ m2 $C_{ks} = 1,1563 – 0,0013 \times SC_p$
- $SC_p > 200$ 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 m2: C_{ks} = 1,08
- 50 m2 < SC_p < 400 m2 C_{ks} = 1,1086 - 0,0005 x SC_p
- SC_p > 400 m2: 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 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. MÉTODO DE LOS VALORES MEDIOS POR TIPO DE APROVECHAMIENTO PRIMARIO

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. Método de comparación con el valor de mercado mediante la utilización de modelos estadísticos: Modelo para suelos en atención a su potencial aprovechamiento agroforestal

7.1.1. Definición

Método regulado en el DF 334/2001, de 26 de noviembre, conforme a la redacción dada por el DF 39/2015, de 17 de junio, para calcular el valor de los suelos en atención a su potencial aprovechamiento agroforestal.

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 Unciti

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

El valor por unidad de superficie depende de la clasificación asignada al recinto (tipo y clase) y se encuentra recogido en la tabla 13 del Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Anexo del Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado:

Tipo	Clase	Valor €/Hectárea
Regadío 01	1,00	10.457,62
	2,00	4.231,81
	3,00	2.307,89
	4,00	759,63
	5,00	600,00
	6,00	580,00
Secano 02	1,00	9.255,00
	2,00	7.871,07
	2,50	7.179,11
	3,00	6.487,15
	3,50	5.795,19
	4,00	5.103,22
	4,50	4.195,03
	5,00	3.286,83
	6,00	250,00
Forestal-Pastos 03	1,00	2.019,40
	2,00	1.009,70
	3,00	216,36
	4,00	72,12
	5,00	72,12
	6,00	60,00
Improductivo 04	0,00	60,00

En las parcelas cuya clase no sea un número entero, el valor por unidad de superficie se obtendrá intrapolando entre las clases enteras inmediatamente inferior y superior. Sean C la clase del recinto a valorar, Ci la clase entera inmediatamente peor, Vi el valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente peor y Vs el valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente mejor, el valor por unidad de superficie se calculará de la siguiente forma:

$$V_u = V_i + (V_s - V_i) * (C_i - V_i)$$

Siedo:

Vu	valor unitario en función del municipio y de su clasificación catastral de tipo y clase
C	clase de parcela a valorar
C_i	clase entera de parcela inmediatamente peor
V_i	valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente peor
V_s	valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente mejor

El valor total se calculará multiplicando la superficie de referencia por el valor unitario correspondiente

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

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

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

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

Zona de valor	Tipo	Clase	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m²)
01HU	05	1,00	10,00
02DD	05	1,00	3,00

Estos valores unitarios, tal y como se recoge en el anexo de valoración, han sido obtenidos tomando como referencia el valor de mercado, aplicando un determinado porcentaje sobre el Valor básico de repercusión correspondiente al uso predomínate 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

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 Unciti en función de las características de las construcciones.

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

9. CUADRO RESUMEN.

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

Zona de valor	Método valoración	Construcción				Uso característico	Suelo										
		Módulo básico de ejecución material €/m2	Coste proceso inmobiliario				Edificabilidad media ponderada		Valor básico en la zona €/m2	Nº de plantas	Valor de repercusión del suelo urbanizado				Coste proceso inmobiliario			Coste de urbanización por m2 de suelo bruto €/m2
			Uso predominante	Trastero garaje	Resto usos		Uso predominante m2/m2	Resto de usos m2/m2			Uso predominante €/m2	Trastero garaje €/m2	Resto de usos €/m2	Valor del suelo libre consolidado €/m2	Uso predominante	Trastero garaje	Resto usos	
01HU	Aditivo	520	1,45	1,45	1,45	Residencial	0,48	0,26	62,22	B+I	102,00	51,00		10,00	1,19	1,19		23,00
02DD	Aditivo	520	1,45	1,45	1,45	Diseminado			3,00	B	25,00	3,00		3,00	1,19	1,19		
00VV	Aditivo	520	1,45		1,45	Viario					3,00		3,00	3,00	1,19	1,19		
001	Método de comparación con el valor de mercado mediante la utilización de modelos estadísticos					Agroforestal												

INDICE

p00 Zonas e valor
p01 Zona de valor 01HU
p02 Zona de valor 02DD

III Anexo de Valoración

I N D I C E

1. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS
1.1. Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor 026
1.2. Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor 027
1.3. Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor 027
1.4. Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor 027

2. MUESTRA DE MERCADO
2.1. Muestra de mercado de compraventas de construcciones y suelos por zona de valor
2.1.1. Zona de valor 01HU. Área residencial de los núcleos de población del municipio de Unciti 028
2.1.2. Coeficientes de actualización de las muestras de mercado 029
2.2. Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase 030

3. PARCELA TIPO
3.1. Zona de valor 01HU. Área residencial de los núcleos de población del municipio de Unciti 031
3.2. Zona de valor 02DD. Diseminado 034
3.3. Zona de valor 00RG, 00RE y 00PT. Vivienda protegida de régimen general, especial y precio tasado 035
3.4. Zona de valor 00PP. Vivienda protegida de precio pactado 036

4. ANALISIS DE COSTES
4.1. Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado
4.1.1. Zona de valor 01HU. Área residencial de los núcleos de población del municipio de Unciti 037
4.1.2. Zona de valor 02DD. Diseminado 040
4.1.3. Zona de valor RG, RE, PT. Viviendas protegidas de régimen general, régimen especial y precio tasado 042
4.1.4. Zona de valor PP. Viviendas protegidas de precio pactado 045
4.2. Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción
4.2.1. Zonas de valor RG, RE, PT y PP 048
4.2.2. Zonas de valor 01HUy 02DD 049
4.3. Costes de mercado de la urbanización
4.3.1. Coste de urbanización en zona de valor 01 050

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 052
5.2. Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios 054
5.3. Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar 056
5.4. Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas 057
5.5. Determinación del valor del suelo libre consolidado 058
5.6. Valoración suelo con rendimientos agícolas 058
5.6.1. Valoración del suelo con rendimientos agícolas por método de valores estadísticos 058
5.6.2. Valoración del aprovechamiento primario en recintos sin potencial aprovechamiento agroforestal 059

6. VALOR REGISTRAL
6.1. Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles 060
6.2. Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral 060
6.3. Análisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor
6.3.1. Zona de valor 01HU. Área residencial de los núcleos de población del municipio de Unciti 061
6.4. Zona s con aprovechamiento agroforestal
6.4.1. Tipo regadío (1), secano (2) y forestal-pastos (3) 062

7. VALOR-TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL
7.1. Ámbito de aplicación 064
7.2. Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas 065
7.3. Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas 065
7.4. Coste de construcción por metro lineal de oleoducto 066

1. CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

Para un correcto conocimiento de la situación inmobiliaria del municipio de Unciti, 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 Unciti con diferenciación de usos y las plantas en las que se encuentran ubicadas, cuando se precisa. La identificación se realiza de acuerdo con la tabla 10.a "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones" de la Resolución 517/2013, de 20 de junio, por la que se modifican los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en adelante parámetros generales de valoración.

Uso	Planta	Zona de Valor		Total unidades
		01HU	02DD	
Residencial	Unifamiliar	202	1	203
	Pisos	5		5
	VP			
Almacén	Pl. Baja	256	8	264
	Entreplanta			
	Pl. Elevadas	59		59
Comercial	Pl. Baja			
	Entreplanta			
	Pl. Elevadas			
Administrativo	Pl. Baja			
	Entreplanta			
	Pl. Elevadas			
Hostelería	Pl. Baja	3		3
	Entreplanta			
	Pl. Elevadas			
Docentes	Pl. Baja			
	Entreplanta			
	Pl. Elevadas			
Públicos	Pl. Baja	6	5	11
	Entreplanta			
	Pl. Elevadas	2		2
Trasteros	Sótano			
	Pl baja			
	Pl. Elevadas			
Garajes	Pl Baja	32		32
	Sótano	2		2
Suelos		139	15	154
Resto de usos		270	17	287
Total unidades		976	46	1.022

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 Unciti 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 viviendas unifamiliares en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
01	8	2	13	21	25	6	37	43	43	4
	4%	1%	6%	10%	12%	3%	18%	21%	21%	2%
02	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%
TOTAL	8	2	13	21	25	6	37	44	43	4
	4%	1%	6%	10%	12%	3%	18%	22%	21%	2%

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 Unciti 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 viviendas unifamiliares					
	1	2	3	4	5	6
01	0	42	115	43	1	1
	0%	21%	57%	21%	0%	0%
02	0	0	1	0	0	0
	0%	0%	100%	0%	0%	0%
TOTAL	0	42	116	43	1	1
	0%	21%	57%	21%	0%	0%

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 Unciti 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 viviendas unifamiliares en metros cuadrados									
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300
01	12	12	14	12	12	20	23	36	49	12
	6%	6%	7%	6%	6%	10%	11%	18%	24%	6%
02	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL	13	12	14	12	12	20	23	36	49	12
	6%	6%	7%	6%	6%	10%	11%	18%	24%	6%

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 01. Área residencial de los núcleos de población del municipio de Unciti

2.1.1.1. Parcela tipo 01HU. Muestra de mercado de casas

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 01HU en la zona de valor 01 de Unciti está compuesta por 17 elementos de las 202 casas que componen el total, presenta los siguientes valores y características:

Viviendas unifamiliares														
Código de identificación	Superficie y tipologías					Año de construc	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
		Util	Constr										
23700003	282,00	133,91	154,00	Aislada	Buena	1.996			1.996	374.000,00 €	2.009	TPAJD	238.238,00 €
23700005	394,91	123,07	141,53	Adosada	Buena	2.001			2.001	175.000,00 €	2.013	TPAJD	169.067,50 €
23700009	310,90	65,83	75,70	Aislada	Media	1.989			1.989	195.328,00 €	2.009	TPAJD	124.423,94 €
23700010	244,00	105,22	121,00	Adosada	Económ.	1.995			1.995	130.000,00 €	2.017	TPAJD	128.440,00 €
23700014	259,20	102,70	118,10	Adosada	Media	1.970	2.008	Media	1.989	189.920,00 €	2.007	TPAJD	106.298,22 €
23700016	317,00	200,87	231,00	Adosada	Buena	1.995			1.995	300.000,00 €	2.007	TPAJD	167.910,00 €
23700018	235,00	124,35	143,00	Adosada	Media	1.991			1.991	205.000,00 €	2.010	TPAJD	139.359,00 €
23700019	134,00	150,43	173,00	Adosada	Media	1.995			1.995	156.253,00 €	2.009	TPAJD	99.533,16 €
23700029	258,10	131,17	150,85	Adosada	Buena	2.007			2.007	134.000,00 €	2.014	TPAJD	138.435,40 €
23700033	246,34	133,25	153,24	Adosada	Buena	2.007			2.007	136.000,00 €	2.014	TPAJD	140.501,60 €
23700036	308,20	134,70	154,90	Adosada	Buena	2.007			2.007	235.000,00 €	2.019	TPAJD	216.200,00 €
23700037	279,30	134,59	154,78	Adosada	Buena	2.007			2.007	199.900,00 €	2.012	TPAJD	171.194,36 €
23700046	205,00	153,91	177,00	Adosada	Media	1.800	1.998	Total	1.998	185.000,00 €	2.017	TPAJD	182.780,00 €
23700055	360,40	115,69	133,04	Adosada	Media	1.986	2.015	Media	2.001	235.300,00 €	2.016	TPAJD	237.629,47 €
23700079	217,00			Adosada	Modesta	1.800			1.924	40.000,00 €	2.020	TPAJD	36.800,00 €
23700080	524,00			Adosada	Modesta	1.800	1.995	Media	1.960	186.000,00 €	2.007	TPAJD	104.104,20 €
23700083	79,00	125,22	144,00	Adosada	Media	1.991	2.019	Mínima	1.991	180.303,63 €	2.005	TPAJD	123.706,32 €
Medias	**273,79**	**113,82**	**130,89**	**Adosada**	**Media**	**1.961**			**1.991**	**191.588,51 €**	**2.012**		**148.507,13 €**

2.1.1.2. Muestra de mercado de suelos

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor 01 de Unciti está compuesta por 13 elementos y presenta los siguientes valores y características:

Suelos											
Código de identificación	Superficie parcela	Nº plantas	Superficies edificables				Carga	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado
			P.baja		Pl. Elevadas						
			m2	Uso	m2	Uso					
23700012	511,00 m2	B+I	61,32	Almacén	168,63	Vivienda	7,41	26.000,00 €	2.011	TPAJD	19.143,80 €
23700001	294,70 m2	B+I	44,21	Almacén	165,03	Vivienda		36.000,00 €	2.010	TPAJD	24.472,80 €
23700064	379,30 m2	B+I	49,31	Almacén	155,51	Vivienda		37.380,01 €	2.010	TPAJD	25.410,93 €
23700049	808,33 m2	B+I	105,08	Almacén	299,08	Vivienda	4,31	50.000,00 €	2.015	TPAJD	51.340,00 €
23700011	800,40 m2	B+I	104,05	Almacén	296,15	Vivienda	1,57	60.000,00 €	2.017	TPAJD	59.280,00 €
23700022	466,00 m2	B+I	69,90	Almacén	209,70	Vivienda	1,53	45.000,00 €	2.019	TPAJD	41.400,00 €
23700052	511,85 m2	B+I	66,54	Almacén	189,38	Vivienda		43.000,00 €	2.015	TPAJD	44.152,40 €
23700065	116,60 m2	B+I	15,16	Almacén	221,54	Vivienda	6,48	50.850,00 €	2.011	TPAJD	37.440,86 €
23700056	405,50 m2	B+I	52,72	Almacén	150,04	Vivienda	2,28	35.000,00 €	2.016	TPAJD	35.346,50 €
23700025	535,00 m2	B+I	64,20	Almacén	176,55	Vivienda	3,93	72.121,00 €	2.007	TPAJD	40.366,12 €
23700099	274,00 m2	B+I	128,78	Almacén	-2,74	Vivienda		26.000,00 €	2.013	TPAJD	25.118,60 €
23700053	107,00 m2	B+I	16,05	Almacén	48,15	Vivienda		25.000,00 €	2.019	TPAJD	23.000,00 €
23700069	2.410,00 m2	B+I	289,20	Almacén	795,30	Vivienda	7,53	2.043.441,16 €	2.005	TPAJD	1.402.004,98 €
Medias	**586,13 m2**		**82,04**	**Almacén**	**220,95**	**Vivienda**		**196.137,86 €**	**2.013**		**140.652,08 €**

2.1.2. Coeficientes de actualización de las muestras de mercado

La muestra de mercado de Unciti 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	Coeficiente 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

Año de venta	Coeficiente de actualización
2019	0,9200
2020	0,9200
2021	1,0000
2022	1,0000

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

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

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra
23700312	6.095,94	1,00	100	T. Labor Regadío	22.535,00	2.013	TPAJD
Medias	**6.095,94**	**1,00**	**100**	**T. Labor Regadío**	**22.535,00**	**2.013**	
23700136	527,83	2,00	100	T. Labor Secano	600,00	2.014	TPAJD
23700201	1.489,25	2,00	100	T. Labor Secano	1.375,00	2.021	TPAJD
23700300	4.868,71	2,00	100	T. Labor Secano	15.909,63	2.013	TPAJD
23700302	1.574,39	2,00	100	T. Labor Secano	5.150,92	2.013	TPAJD
23700306	10.826,78	2,00	100	T. Labor Secano	35.379,00	2.013	TPAJD
23700307	30.295,14	2,00	100	T. Labor Secano	98.996,36	2.013	TPAJD
23700309	8.515,19	2,00	100	T. Labor Secano	27.859,08	2.013	TPAJD
Medias	**8.299,61**	**2,00**	**100**	**T. Labor Secano**	**26.467,14**	**2.014**	
23700109	615,13	2,00	200	T. Labor Secano	12.000,00	2.017	TPAJD
23700120	1.485,00	2,00	200	T. Labor Secano	1.571,00	2.014	TPAJD
23700123	19.065,55	2,00	200	T. Labor Secano	20.010,00	2.014	TPAJD
23700132	2.153,42	2,00	200	Pastos	5.950,02	2.013	TPAJD
23700137	3.807,67	2,00	200	T. Labor Secano	3.766,00	2.014	TPAJD
23700139	296,43	2,00	200	Pastos	400,00	2.014	TPAJD
23700164	17.052,65	2,00	200	T. Labor Secano	15.259,48	2.010	TPAJD
23700165	10.268,28	2,00	200	T. Labor Secano	9.188,52	2.010	TPAJD
23700167	566,94	2,00	200	Pastos	1.500,00	2.021	TPAJD
23700202	9.888,70	2,00	200	T. Labor Secano	10.371,00	2.014	TPAJD
23700204	255,56	2,00	200	T. Labor Secano	1.000,00	2.022	TPAJD
23700205	674,13	2,00	200	T. Labor Secano	600,00	2.022	TPAJD
23700207	8.286,12	2,00	200	T. Labor Secano	24.024,00	2.022	TPAJD
23700208	38.830,00	2,00	200	T. Labor Secano	120.254,21	2.009	TPAJD
23700211	10.310,27	2,00	200	T. Labor Secano	12.638,16	2.022	TPAJD
23700213	8.782,87	2,00	200	T. Labor Secano	27.412,00	2.022	TPAJD
23700276	52.625,07	2,00	200	T. Labor Secano	100.000,00	2.018	TPAJD
23700285	55.000,00	2,00	200	T. Labor Secano	192.846,92	2.009	TPAJD
23700286	17.538,18	2,00	200	T. Labor Secano	48.800,00	2.013	TPAJD
23700287	6.680,00	2,00	200	T. Labor Secano	5.257,87	2.006	TPAJD
23700293	16.631,77	2,00	200	T. Labor Secano	16.349,66	2.015	TPAJD
23700304	5.370,81	2,00	200	T. Labor Secano	17.990,00	2.013	TPAJD
23700310	116.015,37	2,00	200	T. Labor Secano	472.901,00	2.013	TPAJD
23700323	9.664,69	2,00	200	T. Labor Secano	26.892,00	2.013	TPAJD
23700335	462,68	2,00	200	T. Labor Secano	1.650,00	2.022	TPAJD
Medias	**16.493,09**	**2,00**	**200**	**T. Labor Secano**	**45.945,27**	**2.015**	
23700121	25.922,37	2,00	250	T. Labor Secano	27.132,00	2.014	TPAJD
23700290	9.999,56	2,00	250	T. Labor Secano	15.020,00	2.022	TPAJD
23700292	21.810,00	2,00	250	T. Labor Secano	60.000,00	2.010	TPAJD

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra
Medias	**19.243,98**	**2,00**	**250**	**T. Labor Secano**	**34.050,67**	**2.015**	
23700122	41.305,37	2,00	300	T. Labor Secano	43.265,00	2.014	TPAJD
23700145	52.597,05	2,00	300	T. Labor Secano	59.992,00	2.014	TPAJD
23700219	32.566,27	2,00	300	T. Labor Secano	73.019,00	2.013	TPAJD
23700227	17.491,65	2,00	300	T. Labor Secano	42.490,02	2.022	TPAJD
Medias	**35.990,09**	**2,00**	**300**	**T. Labor Secano**	**54.691,51**	**2.016**	
23700277	24.523,03	2,00	400	T. Labor Secano	42.000,00	2.012	TPAJD
Medias	**24.523,03**	**2,00**	**400**	**T. Labor Secano**	**42.000,00**	**2.012**	
23700149	39.257,57	3,00	300	Pastos	7.640,97	2.013	TPAJD
23700150	1.448,24	3,00	300	Pastos	110,00	2.013	TPAJD
23700151	1.897,17	3,00	300	Pastos	144,00	2.013	TPAJD
23700152	31.902,56	3,00	300	Pastos	2.416,00	2.013	TPAJD
23700155	1.320,78	3,00	300	Pastos	257,01	2.013	TPAJD
23700156	964,84	3,00	300	T. Labor Secano	185,07	2.013	TPAJD
23700159	552,51	3,00	300	Pastos	42,00	2.013	TPAJD
23700160	61.542,36	3,00	300	Pastos	11.976,79	2.013	TPAJD
23700163	1.247,67	3,00	300	Pastos	94,00	2.013	TPAJD
23700328	42.377,14	3,00	300	Pastos	3.209,00	2.013	TPAJD
23700331	24.311,75	3,00	300	Pastos	1.841,00	2.013	TPAJD
23700344	100.899,32	3,00	300	Pastos	7.641,00	2.013	TPAJD
23700345	100.955,55	3,00	300	Pastos	7.645,00	2.013	TPAJD
23700347	19.295,54	3,00	300	Pastos	1.461,00	2.013	TPAJD
23700350	54.062,79	3,00	300	Pastos	10.525,22	2.013	TPAJD
Medias	**32.135,72**	**3,00**	**300**	**Pastos**	**3.679,20**	**2.013**	

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 01. Área residencial de los núcleos de población del municipio de Unciti.

3.1.1. Parcela tipo 01HU. Análisis de mercado de casas

Zona de valor donde predominan las viviendas en edificio aislado sin división horizontal. Las parcelas disponen de una construcción principal de dos o tres plantas destinadas a vivienda y garaje, edificios anexos destinados a almacén y zona ajardinada o pavimentada.

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

Viviendas unifamiliares									
Código de identificación	Superficies				Coeficientes				Valor declarado actualizado
	Parcela	Vivienda	Almacén	Porche	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
23700003	282,00	154,00	32,00	13,00	1,55	0,5931	1,00	1,03	238.238,00 €
23700005	394,91	141,53	72,50	5,40	1,47	0,6291	1,00	1,04	169.067,50 €
23700009	310,90	75,70	52,80	7,20	1,16	0,5489	1,00	1,07	124.423,94 €
23700010	244,00	121,00	115,00	8,00	0,89	0,5864	1,00	1,05	128.440,00 €
23700014	259,20	118,10	12,20		1,10	0,5703	0,95	1,05	106.298,22 €
23700016	317,00	231,00	43,00	4,00	1,47	0,5864	0,95	0,99	167.910,00 €
23700018	235,00	143,00	9,00		1,10	0,5609	1,00	1,04	139.359,00 €
23700019	134,00	173,00			1,10	0,5864	1,00	1,02	99.533,16 €
23700029	258,10	150,85	20,07		1,47	0,6789	1,00	1,03	138.435,40 €
23700033	246,34	153,24	17,67		1,47	0,6789	1,00	1,03	140.501,60 €
23700036	308,20	154,90	45,20	27,50	1,47	0,6789	1,00	1,03	216.200,00 €
23700037	279,30	154,78	47,40	29,80	1,47	0,6789	1,00	1,03	171.194,36 €
23700046	205,00	177,00	172,00		1,10	0,6070	1,00	1,02	182.780,00 €
23700055	360,40	133,04	42,20	16,70	1,10	0,6458	1,00	1,04	237.629,47 €
23700079	217,00		166,00		0,24	0,3100	0,80	1,00	36.800,00 €
23700080	524,00		70,00		0,24	0,4482	0,90	1,00	104.104,20 €
23700083	79,00	144,00			1,10	0,5609	1,00	1,04	123.706,32 €
Medias	**273,79**	**130,89**	**53,94**	**6,56**	**1,15**	**0,5852**	**0,98**	**1,03**	**148.507,13 €**

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:

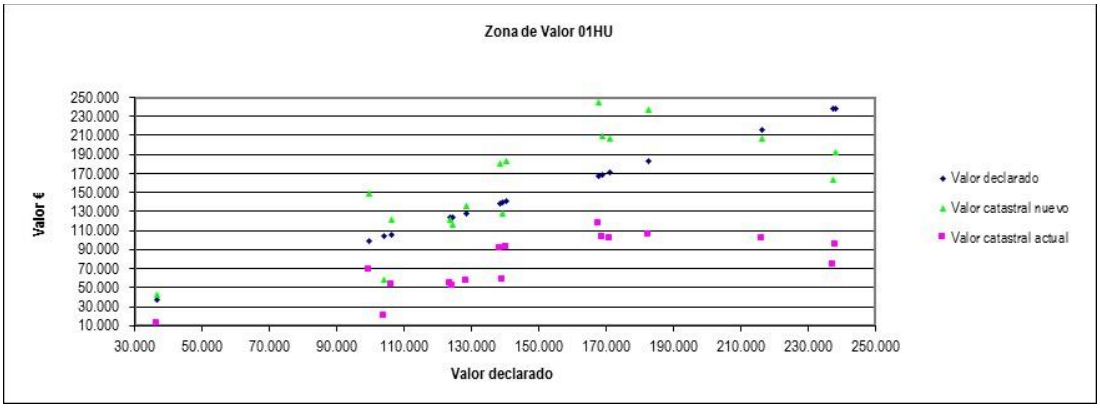
$$VR_{i10} = \frac{VM_{i0} - \sum_j VAC_{ij0}}{\sum_j ks_{ij} * r_{ij} * SCC_{ij0} + \sum_j r_{ij} * \left(E_{ij0} * S_{i0} - SCC_{ij0}\right)}$$

Siendo:

VR_{i10}	valor básico de repercusión por metro cuadrado del suelo del uso predominante en la zona de valor i
VM_{i0}	valor de mercado global de la parcela tipo de la zona de valor i
VAC_{ij0}	valor actual del total de superficie construida del uso j en la parcela-tipo de la zona de valor i
ks_{ij}	coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en el la zona de valor i
Rij	valor adoptado para la relación entre los valores de repercusión del uso j y del uso predominante en la zona de valor i
Eij0	edificabilidad para el uso j de la parcela tipo de la zona de valor i
Si0	superficie de la parcela tipo del polígono fiscal i
SCCij0	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				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 estimado	Valor de repercusión del suelo por m2 construido
Parcela	Vivienda	Almacén	Porche					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta		
273,79	130,89	53,94	6,56	1,15	1.994	550,16	1,52	0,5852	0,98	1,25	1,04	1,00	148.507,13 €	299,67 €/m2

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 299,67 €/m2 sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



El artículo 22.1 de la LFRRTCN establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; por lo tanto, para que los nuevos valores catastrales no excedan del valor declarado, se procede a su corrección mediante la reducción del mismo en 1,50 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 y considerando que la actual coyuntura del sector de la construcción ha reducido las expectativas de obtención de beneficios en la promoción de viviendas, se establece la siguiente tabla:

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		**Parcela media de la muestra**	**Parcela media de catastro**	**Parcela tipo adoptada**		
				Vivienda	**Almacén**	**Porche**
Superficie parcela		273,79 m2	656,63 m2	657,00 m2		
Superficie construida	Vivienda	130,89 m2	220,60 m2	221,00 m2		
	Almacén	53,94 m2	152,34 m2		152,00 m2	
	Porche	6,56 m2	9,91 m2			10,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		1,15	1,16	1,16	0,59	0,48
Año de construcción		1.994	1.990	2.022	2.022	2.022
Edificabilidad real	Vivienda	0,48 m2/m2	0,34 m2/m2	0,33 m2/m2		
	Otros usos	0,22 m2/m2	0,25 m2/m2		0,25 m2/m2	
Edificabilidad ponencia	Vivienda	0,57 m2/m2	0,48 m2/m2	0,48 m2/m2		
	Otros usos	0,18 m2/m2	0,26 m2/m2		0,26 m2/m2	
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	550,16 €/m2	552,38 €/m2	603,00 €/m2		
	Otros usos	279,82 €/m2	281,23 €/m2		307,00 €/m2	250,00 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,45	1,45	1,45	1,45	1,45
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5852	0,5549	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,98	0,98	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,19	1,19	1,19	1,19	1,19
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior/exterior	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo	Parcela media de la muestra	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Porche
Valor medio estimado	97.007,76 €	181.196,41 €	227.450,00 €	81.974,00 €	4.566,00 €
Valor suelo sin consolidar	1.234,82 €	8.664,66 €	8.675,49 €		
Valor suelo libre cnsolidado	1.753,47 €	4.219,50 €	4.139,10 €		
Valor por m2 construido	506,84 €/m2	473,28 €/m2	819,82 €/m2		
Valor de repercusión del suelo	102,41 €/m2	102,00 €/m2	102,00 €/m2	51,00 €/m2	

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la parcela tipo 01HU de la zona de valor 01 es de 1.177,00 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 996,00 €/m2 de superficie construida.

El valor estimado para la bajera de nueva construcción en la parcela tipo 01HU de la zona de valor 01 es de 506,00 €/m2 de superficie construida

3.2. Zona de valor 02. Diseminado

3.2.1. Parcela tipo 02DD. Análisis de mercado de casa de campo con uso residencial

Zona de valor que incluye todas las construcciones en suelo no urbanizable del municipio, no recogidas en los polígonos fiscales anteriores, y el suelo que puedan tener vinculado.

No pudiendo contar con muestras de mercado, debido al escaso número de construcciones en suelo no urbanizable, se establece el valor de repercusión por comparación con el asignado a la zona de valor que presenta una menor cuantía, 102 €/m^2 de la zona de valor 01HU, fijándose una proporción del 25 % con respecto al citado valor de repercusión, para usos diferentes al almacenaje, agrario e industrial; para estos últimos usos se establece un valor de repercusión de 3,00 €/m2.

Características de la parcela tipo		Parcela tipo adoptada	
		Casa de campo con uso residencial	Porche
Superficie parcela		350,00 m2	
Superficie construida	Casa de campo con uso residencial	30,00 m2	
	Porche		15,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		1,02	0,48
Año de construcción		2.022	2.022
Edificabilidad real	Casa de campo con uso residencial	0,08 m2/m2	
	Otros usos		0,04 m2/m2
Edificabilidad ponencia	Casa de campo con uso residencial	0,08 m2/m2	
	Otros usos		0,04 m2/m2
Coste ejecución material estimado (Em)	Casa de campo con uso residencial	530,00 €/m2	
	Otros usos		250,00 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,45	1,45
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,19	1,19
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,08	1,00
	Planta	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00

Características de la parcela tipo	Parcela tipo adoptada	
	Casa de campo con uso residencial	Porche
Valor medio estimado	24.619,00 €	5.796,00 €
Valor suelo libre consolidado	610,00 €	305,00 €
Valor por m2 construido	636,11 €/m2	
Valor de repercusión del suelo	25,00 €/m2	3,00 €/m2

El valor estimado para la casa de campo de nueva construcción en la parcela tipo 02DD de la zona de valor 02 es de 1.001,00 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 801,00 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

El valor estimado para el almacén de nueva construcción en la parcela tipo 02DD de la zona de valor 02 es de 367,00 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado

.

3.3. Parcela tipo RG, RE y PT. Vivienda protegida de régimen general, especial y precio tasado

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

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

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

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

Siendo:

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

Características de la unidad inmobiliaria tipo	Vivienda régimen general		Vivienda régimen especial		Vivienda de precio tasado	
	Unidad inmobiliaria tipo adoptada		Unidad inmobiliaria tipo adoptada		Unidad inmobiliaria tipo adoptada	
	Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Superficie útil	90,00 m2		90,00 m2		90,00 m2	
Superficie privada	103,82 m2		103,82 m2		103,82 m2	

Características de la unidad inmobiliaria tipo		Vivienda régimen general		Vivienda régimen especial		Vivienda de precio tasado	
		Unidad inmobiliaria tipo adoptada		Unidad inmobiliaria tipo adoptada		Unidad inmobiliaria tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Superficie construida		122,75 m2	42,70 m2	122,75 m2	42,70 m2	122,75 m2	42,70 m2
Coeficiente valor tipo medio		1,000	0,420	1,000	0,420	1,000	0,590
Año construcción		2.022	2.022	2.022	2.022	2.022	2.022
Coste ejecución material estimado (Em)		520,00 €/m2	218,00 €/m2	520,00 €/m2	218,00 €/m2	520,00 €/m2	307,00 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45
Correctores de la construcción	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,00
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19
Correctores del valor de repercusión	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado	Valor total	124.981,60 €	19.257,70 €	122.498,36 €	18.788,00 €	135.516,00 €	26.602,10 €
	Valor m2 construido	1.018,18 €/m2	451,00 €/m2	997,95 €/m2	440,00 €/m2	1.104,00 €/m2	623,00 €/m2
Valor de repercusión del suelo por m2 construido		222,00 €/m2	113,00 €/m2	205,00 €/m2	104,00 €/m2	294,00 €/m2	149,00 €/m2

3.4. Parcela tipo PP. Vivienda protegida de precio pactado

.

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

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

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

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

Siendo:

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

Características de la parcela tipo		Vivienda precio pactado	
		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Almacén
Superficie parcela		200,00 m2	
Superficie construida	Vivienda	139,51 m2	
	Bajera		42,70 m2
Coeficiente de valor tipo medio		1,10	0,59
Año de construcción		2.022	2.022
Edificabilidad real	Vivienda	0,69 m2/m2	
	Otros usos		0,21 m2/m2
Edificabilidad ponencia	Vivienda	0,69 m2m2	
	Otros usos		0,21 m2/m2
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	572,00 €/m2	
	Otros usos		307,00 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,45	1,45
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,19	1,19
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00
Valor medio estimado		182.780,00 €	27.951,00 €
Valor por m2 construido		1.310,16 €/m2	654,59 €/m2
Valor de repercusión del suelo		404,00 €/m2	176,00 €/m2

4. ANALISIS DE COSTES

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

4.1.1. Zona de valor 01HU. Área residencial de los núcleos de población del municipio de Unciti

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en este polígono es de 603,00 Euros/m2, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	16,31 m²
Superficie 1 baños	4,95 m²
Superficie aseo	3,00 m²
Superficie útil	187,09 m²
Fachada a calle	93,54 ml
Tabicón distribuciones	183,24 ml
Tabique distribuciones	32,26 ml
Superficie construida	221,00 m²
Carpintería exterior	33,86 m²
Carpintería interior	17,31 m²
Superficie parcela	657,00 m²
Altura edificación	B+1
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma				Aislado	221,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Cimentación	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m³	0,12102	23,70 €	2,87 €	0,476
terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,03500	84,03 €	2,94 €	0,488
2 Kg/cm²	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,05260	124,04 €	6,52 €	1,082
Hormi. limpi.	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m³	0,03342	174,00 €	5,81 €	0,964
0,50 ml	Total capítulo cimentación por m² construido				18,15 €	3,010
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,03152	34,80 €	1,10 €	0,182
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,02371	26,88 €	0,64 €	0,106
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,14803	22,08 €	3,27 €	0,542
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,02527	20,53 €	0,52 €	0,086
1	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00536	188,17 €	1,01 €	0,167
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,02303	215,22 €	4,96 €	0,822
	Total capítulo saneamiento por m² construido				11,49 €	1,905
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02452	165,68 €	4,06 €	0,674
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02452	165,68 €	4,06 €	0,674
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00268	1.444,47 €	3,87 €	0,642
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,01475	26,98 €	0,40 €	0,066
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,04021	28,80 €	1,16 €	0,192
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm²	ml	0,06702	10,93 €	0,73 €	0,122
	Total capítulo acometidas por m² construido				14,29 €	2,369
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m³	0,01336	304,89 €	4,07 €	0,675
Planta baja	Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado	m²	0,09050	41,15 €	3,72 €	0,618
1	Hierro en Total de la estructura 1 m² construido	kg	9,0943	0,92 €	8,33 €	1,381
Plantas vivi.	Hormigón HA-25/P/20/IIa en Total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16149	64,06 €	10,34 €	1,715
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,84057	12,79 €	10,75 €	1,782
	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,92 €	1,01 €	0,167
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,68386	7,57 €	5,18 €	0,859
	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	27,91 €	27,91 €	4,629
	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,61 €	0,61 €	0,101
	Total capítulo estructura por m² construido				71,92 €	11,928
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m²	0,53887	41,62 €	22,43 €	3,719
2 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,53887	37,64 €	20,29 €	3,364
100,00 %	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,03918	40,21 €	1,58 €	0,261
inclinada	Canalón de PVC	ml	0,21291	31,62 €	6,73 €	1,117
1 Alturas	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,11853	26,09 €	3,09 €	0,513
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,19162	155,72 €	29,84 €	4,948
	Total capítulo cubierta por m² construido				83,95 €	13,922
Conductos	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,01810	456,20 €	8,26 €	1,369
ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,04027	15,35 €	0,62 €	0,103
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,02217	15,35 €	0,34 €	0,056
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m³/hr,	ud	0,01810	130,92 €	2,37 €	0,393
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,03122	15,35 €	0,48 €	0,079
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,01810	23,04 €	0,42 €	0,069
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03167	23,04 €	0,73 €	0,121
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,04977	19,81 €	0,99 €	0,163
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				14,20 €	2,354
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta lhd+COTEGRAN RPB	m²	1,10297	48,54 €	53,54 €	8,878
Coef. Facha.	Tabique de fachada calle	m²	0,99130	19,11 €	18,94 €	3,141
0,5	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12123	21,34 €	2,59 €	0,429
ml/m² sum	Alfeizar en ventanas 30x5 cm.	ml	0,10051	23,46 €	2,36 €	0,391
Coef. Ventil.	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,02733	26,17 €	0,72 €	0,119
0,181	Tabicón distribuciones	m²	0,69658	25,07 €	17,46 €	2,896
m²/m² sum	Tabique en distribuciones	m²	0,25316	19,11 €	4,84 €	0,802
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				100,44 €	16,656
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,86620	11,19 €	20,88 €	3,462
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,78817	11,94 €	9,41 €	1,561
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m²	0,02262	18,45 €	0,42 €	0,069
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,11 Euros/m² compra)	m²	0,43226	26,65 €	11,52 €	1,911
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				42,23 €	7,003
Aislamientos	Aislamiento camaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m³	m²	1,03532	7,90 €	8,18 €	1,357
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,73049	5,27 €	3,85 €	0,638
	Aislamieto suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m³)	m²	0,01336	7,35 €	0,10 €	0,016

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma				Aislado	221,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,08889	16,85 €	1,50 €	0,248
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	Ml	0,06335	16,11 €	1,02 €	0,169
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				14,65 €	2,429
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (5,40 Euros/m² compra)	m²	0,13218	35,01 €	4,63 €	0,767
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (5,40 Euros/m² compra)	m²	0,71437	35,01 €	25,01 €	4,147
	Rodapie 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,71444	4,36 €	3,11 €	0,516
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,06516	55,45 €	3,61 €	0,599
	Zanquín madera en gradas	ud	0,07240	4,36 €	0,32 €	0,052
	Total capítulo de solados por m² construido				36,68 €	6,082
Carpintería exterior 0,181 m²/m² sum	Ventana madera pino del pais incluso pintura 1,60x1,50 m.	m²	0,13637	121,89 €	16,62 €	2,757
	Balcon madera pino del pais incluso pintura 0,75x2,20 m.	m²	0,01685	106,04 €	1,79 €	0,296
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39910	5,61 €	2,24 €	0,372
	Colocacion carpintería exterior	m²	0,15322	28,87 €	4,42 €	0,734
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39910	2,20 €	0,88 €	0,146
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,12123	29,06 €	3,52 €	0,584
	Persiana de plástico totalmente instalada	m²	0,18193	20,62 €	3,75 €	0,622
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m²	0,13790	23,89 €	3,29 €	0,546
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				36,52 €	6,056
Carpintería interior 0,078 m²/m² sum	Puerta acceso vivienda 2,20x1,20 madera maciza incluso barniz	ud	0,00452	541,90 €	2,45 €	0,407
	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02104	192,90 €	4,06 €	0,673
	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,02715	184,91 €	5,02 €	0,833
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,01357	199,85 €	2,71 €	0,450
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m² incluso barniz	ud	0,00905	254,53 €	2,30 €	493,227
	Colocacion de cercos interiores	m²	0,12220	15,36 €	1,88 €	0,311
	Barandado escalera de 90 cm, perfilería metálica y pasamanos madera.	ml	0,02262	113,91 €	2,58 €	0,427
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				21,00 €	3,483
Fontanería Cocina 1 Baño 2 Aseo 1	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00452	363,09 €	1,64 €	0,272
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ml	0,08100	15,53 €	1,26 €	0,209
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00452	143,38 €	0,65 €	0,108
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00452	275,71 €	1,25 €	0,207
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00452	182,64 €	0,83 €	0,137
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00452	392,34 €	1,78 €	0,294
	Bañera 1,20, lavabo,inoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00452	473,73 €	2,14 €	0,355
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00905	254,59 €	2,30 €	0,382
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00905	499,04 €	4,52 €	0,749
	Bañera 1,70, lavabo,inodoro,bidé,"Dama"griferia monomando Victoria Plus	ud	0,00905	600,43 €	5,43 €	0,901
	Ayudas albañilería	ud	0,00452	472,49 €	2,14 €	0,355
	Total capítulo de fontanería por m² construido				23,93 €	3,969
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00452	1.816,85 €	8,22 €	1,363
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,03348	12,20 €	0,41 €	0,068
	Caldera totalmente instalada,incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00452	2.225,91 €	10,07 €	1,670
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,69417	16,00 €	11,11 €	1,842
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08804	161,36 €	14,21 €	2,356
	Ayudas de albañilería	ud	0,00452	184,02 €	0,83 €	0,138
	Total capítulo de calefaccion y agua caliente por m² construido				44,85 €	7,437
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,00452	2.287,20 €	10,35 €	1,716
	Circuito primario para equipo de energía solar pora vivienda unifamiliar	ud	0,00452	788,74 €	3,57 €	0,592
	Total capítulo de energía solar por m² construido				13,92 €	2,308
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00268	77,00 €	0,21 €	0,034
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,05603	10,93 €	0,61 €	0,102
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00452	211,21 €	0,96 €	0,158
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00452	503,76 €	2,28 €	0,378
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00452	1.579,82 €	7,15 €	1,185
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00452	248,33 €	1,12 €	0,186
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00268	353,46 €	0,95 €	0,157
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00268	3.233,10 €	8,67 €	1,437
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00452	438,04 €	1,98 €	0,329
	Total capítulo de electricidad por m² construido				23,92 €	3,967
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00452	368,64 €	1,67 €	0,277
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,04525	59,82 €	2,71 €	0,449
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,07692	11,13 €	0,86 €	0,142
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,04525	7,37 €	0,33 €	0,055
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00452	130,67 €	0,59 €	0,098
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,06787	6,50 €	0,44 €	0,073

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma				Aislado	221,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00452	605,87 €	2,74 €	0,455
3 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,04525	10,98 €	0,50 €	0,082
	Canalización pricipal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,04525	13,60 €	0,62 €	0,102
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,04525	12,16 €	0,55 €	0,091
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00226	130,88 €	0,30 €	0,049
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00452	95,17 €	0,43 €	0,071
4 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,01810	114,49 €	2,07 €	0,344
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00603	139,11 €	0,84 €	0,139
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				14,64 €	2,428
Pintura	Gotelé al temple en paredes	m²	1,80088	1,83 €	3,30 €	0,547
	Gotelé al temple en techos	m²	0,71437	1,83 €	1,31 €	0,217
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,13218	3,53 €	0,47 €	0,077
	Total capítulo de pintura por m² construido				5,08 €	0,842
Seguridad	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	11,16 €	11,16 €	1,851
y salud	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				11,16 €	1,851
	Total de ejecución material por m². construido de unifamiliar tipo			221,00 m²	603,00 €	100,00

4.1.2. Zona de valor 02DD. Diseminado

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la casa de campo con uso residencial que se desarrolle en este polígono es de 530,00 Euros/m2, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	2,20 m²
Superficie aseo	3,00 m²
Superficie útil	24,00 m²
Fachada a calle	12,00 ml
Tabique distribuciones	3,43 ml
Superficie construida	30,00 m²
Carpintería exterior	3,86 m²
Carpintería interior	2,50 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 casa de campo con uso residencial por m² construido de la misma				Aislado	30,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. Uni.	Coste m²	%
Cimentación	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m³	0,27256	27,60 €	7,52 €	1,419
terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,03500	64,43 €	2,25 €	0,425
2 Kg/cm²	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,03719	128,83 €	4,79 €	0,904
Hormi. Limpi.	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m³	0,20036	132,32 €	26,51 €	5,002
0,50 ml	Total capítulo cimentación por m² construido				41,08 €	7,751
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,00861	26,19 €	0,23 €	0,043
Planta Baja	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,05384	15,18 €	0,82 €	0,154
1	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,04653	161,19 €	7,50 €	1,415
	Total capítulo de saneamiento por m² construido				8,54 €	1,612
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.	m³	0,04427	230,23 €	10,19 €	1,923
	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	9,3668	0,71 €	6,68 €	1,260
Planta Baja	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16185	49,88 €	8,07 €	1,523
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,84043	7,96 €	6,69 €	1,263
Plantas vivi.	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,63 €	0,69 €	0,131
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,68381	5,91 €	4,04 €	0,762
Entrecubierta	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	20,61 €	20,61 €	3,889
	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,47 €	0,47 €	0,089

Análisis de valoración de casa de campo con uso residencial por m² construido de la misma				Aislado	30,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. Uni.	Coste m²	%
	Total capítulo estructura por m² construido				57,45 €	10,840
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m²	1,00000	31,28 €	31,28 €	5,902
1 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	1,00000	28,04 €	28,04 €	5,290
100,00 %	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,07270	30,42 €	2,21 €	0,417
Inclinada	Canalón de PVC	ml	0,41390	22,88 €	9,47 €	1,786
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12417	18,21 €	2,26 €	0,427
	Total capítulo cubierta por m² construido				73,26 €	13,823
Conductos	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,06667	16,83 €	1,12 €	0,212
ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m²	0,06667	16,83 €	1,12 €	0,212
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m³/hr,	ud	0,06667	61,44 €	4,10 €	0,773
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03333	40,16 €	1,34 €	0,253
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,06667	340,41 €	22,69 €	4,282
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				30,37 €	5,731
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta lhd+COTEGRAN RPB	m²	1,22366	36,58 €	44,76 €	8,446
Coef. Facha	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,10695	16,31 €	1,74 €	0,329
0,5 ml/m² sum	Alfeizar en ventanas 30x5 cm.	ml	0,08792	17,79 €	1,56 €	0,295
Coef. Ventil.	Tabique en distribuciones	m²	0,07857	14,40 €	1,13 €	0,213
0,161 m²/m² sum	Total capítulo tabiquerías por m² construido				49,20 €	9,283
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	2,89338	8,36 €	24,19 €	4,564
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,70015	8,92 €	6,24 €	1,178
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,51 Euros/m² compra)	m²	0,48258	19,79 €	9,55 €	1,802
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				39,98 €	7,544
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (5,40 Euros/m² compra)	m²	0,17329	25,91 €	4,49 €	0,847
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (5,40 Euros/m² compra)	m²	0,62686	25,91 €	16,24 €	3,064
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,82788	3,30 €	2,73 €	0,516
	Total capítulo de solados por m² construido				23,46 €	4,427
Carpintería	Ventana madera pino del pais incluso pintura 1,60x1,50 m.	m²	0,11465	77,62 €	8,90 €	1,679
exterior	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,35137	4,37 €	1,54 €	0,290
0,161	Colocación carpintería exterior	m²	0,11465	21,58 €	2,47 €	0,467
m²/m² sum	Sellado carpintería exterior	ml	0,35137	1,67 €	0,59 €	0,111
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,10695	22,03 €	2,36 €	0,444
	Persiana de plástico totalmente instalada	m²	0,15375	15,68 €	2,41 €	0,455
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpinteria aluminio	m²	0,11594	18,27 €	2,12 €	0,400
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				20,38 €	3,845
Carpintería	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,03333	367,53 €	12,25 €	2,311
interior	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,03333	134,67 €	4,49 €	0,847
0,083	Colocación de cercos interiores	m²	0,14750	11,48 €	1,69 €	0,320
m²/m² sum	Total capítulo carpintería interior por m² construido				18,43 €	3,478
Fontanería	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,50000	11,59 €	5,79 €	1,093
	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,03333	105,51 €	3,52 €	0,664
Cocina	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,03333	214,62 €	7,15 €	1,350
1	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,03333	134,52 €	4,48 €	0,846
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,03333	301,06 €	10,04 €	1,893
1	Lavabo,inodoro"Victoria"grifería monomando Victoria aseo	ud	0,03333	233,18 €	7,77 €	1,467
	Ayudas albañilería	ud	0,03333	250,43 €	8,35 €	1,575
	Total capítulo de fontanería por m² construido				47,10 €	8,888
Energía	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,03333	1.666,17 €	55,54 €	10,479
solar	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda unifamiliar	ud	0,03333	557,74 €	18,59 €	3,508
	Total capítulo de energía solar por m² construido				74,13 €	13,987
Electricidad	Cuadro de protección electrificación alta 5 Kw 5 circuitos	ud	0,03333	163,17 €	5,44 €	1,026
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,03333	109,76 €	3,66 €	0,690
	Puntos de luz, tomas de energía vivienda	ud	0,03333	351,44 €	11,71 €	2,210
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,03333	238,39 €	7,95 €	1,499
	Apertura y cierre de rozas albañiler,ia	ud	0,03333	328,43 €	10,95 €	2,066
	Total capítulo de electricidad por m² construido				39,71 €	7,492
Pintura	Pintura al temple liso paramentos verticales hasta 3 m.	m²	3,31622	0,97 €	3,20 €	0,605
	Pintura al temple liso paramentos horizontales	m²	0,62686	0,97 €	0,61 €	0,114
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,17329	2,64 €	0,46 €	0,086
	Total capítulo de pintura por m² construido				4,27 €	0,805
Seguridad	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	2,62 €	2,62 €	0,494
y salud	Total capítulo de seguridad y salud por m² construido				2,62 €	0,494
	Total de ejecución material por m². construido de casa de campo con uso residencial			30,00 m²	530,00 €	100,00

4.1.3. Zona de valor RG, RE, PT. Viviendas protegidas de régimen general, régimen especial y precio tasado

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

Superficie cocina.....	10,77 m²	Superficie construida privada....	102,55 m²
Superficie 1 baño.....	4,32 m²	P.P. común rellano escalera.....	6,63 m²
Superficie aseo.....	3,14 m²	P.P. común portal de acceso.....	3,23 m²
Superficie útil.....	88,91 m²	P.P. sala cuarto calderas.....	3,30 m²
Fachada a calle.....	18,30 ml	P.P. cuarto de contadores.....	0,78 m²
Fachada a patios.....	3,92 ml	Superficie construida.....	122,75 m²
Medianil 1/2 asta.....	17,78 ml	Carpintería exterior.....	17,71 m²
Tabicón distribuciones.....	26,22 ml	Carpintería interior.....	17,57 m²
Tabique distribuciones.....	16,76 ml	Altura edificación.....	S+B+3
Conductos ventilación.....	0,46 m²	Altura de planta.....	2,6+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:

Analísis de valoración de vivienda residencial colectiva tipo por m² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares					122,75 m² construi.	
Capítulo	Descripcción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Valor m²	%
Cimentación	Excavacion de zapatas en terreno resistencia indicada, incluso replanteos	m³	0,03206	42,87 €	1,37 €	0,264
terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,00354	77,39 €	0,27 €	0,053
4 Kg/cm²	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,02851	123,65 €	3,53 €	0,678
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,90910	1,00 €	0,91 €	0,175
	Total capítulo cimentación por m² construido.				6,08 €	1,170
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,01216	31,86 €	0,39 €	0,075
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamineto enterrado	ml	0,00194	46,93 €	0,09 €	0,017
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00580	35,95 €	0,21 €	0,040
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01527	28,20 €	0,43 €	0,083
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,04490	22,96 €	1,03 €	0,198
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,00812	21,26 €	0,17 €	0,033
3	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00009	229,31 €	0,02 €	0,004
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00249	181,77 €	0,45 €	0,087
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00566	145,66 €	0,82 €	0,158
	Total capítulo saneamiento por m² construido				3,62 €	0,696
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00369	173,59 €	0,64 €	0,123
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00369	182,85 €	0,68 €	0,130
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00025	1.795,95 €	0,44 €	0,085
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00025	4.150,45 €	1,03 €	0,197
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04481	29,48 €	1,32 €	0,254
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00610	30,30 €	0,18 €	0,036
	Caja general de protección	ud	0,00040	421,18 €	0,17 €	0,032
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01221	40,66 €	0,50 €	0,095
	Total capítulo acometidas por m² construido				4,96 €	0,953
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	11,3244	1,00 €	11,33 €	2,178
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,17334	69,36 €	12,02 €	2,312
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,78058	13,97 €	10,90 €	2,097
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1m² estructura	m²	1,10000	1,00 €	1,10 €	0,212
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,74060	8,32 €	6,16 €	1,185
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	25,03 €	25,03 €	4,814
3	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,67 €	0,67 €	0,128
	Total capítulo estructura por m² construido				67,22 €	12,926
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,20000	69,93 €	13,99 €	2,690
5	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01454	43,92 €	0,64 €	0,123
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02000	72,73 €	1,45 €	0,280
	Canalón de PVC	ml	0,03489	32,17 €	1,12 €	0,216
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,05234	25,54 €	1,34 €	0,257
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,03140	143,23 €	4,50 €	0,865

Analísis de valoración de vivienda residencial colectiva tipo por m² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares					122,75 m²construi.	
Capítulo	Descripcción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Valor m²	%
	Total capítulo cubierta por m² construido				23,04 €	4,430
Conductos	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00543	476,03 €	2,59 €	0,497
ventilación	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00815	235,55 €	1,92 €	0,369
Superf. Ocupad	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,05010	15,82 €	0,79 €	0,152
0,0052	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04888	13,90 €	0,68 €	0,131
m²/m²	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02444	22,79 €	0,56 €	0,107
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,05010	15,82 €	0,79 €	0,152
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03259	52,60 €	1,71 €	0,330
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05703	20,21 €	1,15 €	0,222
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				10,19 €	1,960
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 7 ,incluso manchado	m²	0,35928	69,09 €	24,82 €	4,774
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,61078	5,46 €	3,33 €	0,641
0,2058	Tabique de fachada calle	m²	0,28146	18,09 €	5,09 €	0,979
ml/m2 SUM	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m²	0,08205	50,61 €	4,15 €	0,799
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,18102	5,46 €	0,99 €	0,190
Coef. vennti.	Tabique de fachada patio	m²	0,08642	18,09 €	1,56 €	0,301
0,1992	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,04969	43,78 €	2,18 €	0,418
m²/m² sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,10881	21,40 €	2,33 €	0,448
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,09071	25,63 €	2,33 €	0,447
Superficie	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,14124	25,79 €	3,64 €	0,700
ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m²	0,36112	14,80 €	5,34 €	1,028
0,0993	Tabicón distribuciones	m²	0,48153	22,67 €	10,92 €	2,099
m²/m²	Tabique en distribuciones	m²	0,30585	18,09 €	5,53 €	1,064
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				72,21 €	13,887
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,50827	10,31 €	15,56 €	2,992
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,56911	11,09 €	6,31 €	1,213
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m²	0,15520	18,61 €	2,89 €	0,556
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,11 €/m² compra)	m²	0,54997	26,99 €	14,84 €	2,855
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				39,60 €	7,615
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m²	0,36403	7,57 €	2,75 €	0,530
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,23140	5,76 €	1,33 €	0,256
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	m²	0,24144	5,15 €	1,24 €	0,239
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,48287	3,92 €	1,89 €	0,364
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,09051	18,41 €	1,67 €	0,320
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13442	15,22 €	2,05 €	0,393
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				10,93 €	2,103
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (6 €/m² compra), pegado, incluso solera	m²	0,14855	35,07 €	5,21 €	1,002
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m²	0,57576	35,08 €	20,20 €	3,884
	Rodapié DM 7x1,20 cm barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,62894	3,96 €	2,49 €	0,479
	Total capítulo de solados por m² construido				27,90 €	5,366
Carpintería	Ventana madera pino del pais incluso pintura 1,60x1,50 m.	m²	0,12841	125,47 €	16,11 €	3,098
exterior	Balcón madera pino del pais incluso pintura 1,60x2,20 m.	m²	0,01587	116,75 €	1,85 €	0,356
0,1992	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,36278	6,13 €	2,22 €	0,428
m²/m² sum	Colocación carpintería exterior	m²	0,14428	29,16 €	4,21 €	0,809
	Sellado carpintería exterior	ml	0,36278	2,14 €	0,78 €	0,149
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,10881	30,41 €	3,31 €	0,636
	Persiana de plástico totalmente instalada	m²	0,17065	21,72 €	3,71 €	0,713
	Vidrio climalit 4+12+4 sobre carpintería madera	m²	0,12985	26,10 €	3,39 €	0,652
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				35,58 €	6,842
Carpintería	Puerta entrada lisa RF-30 incluso barniz	m²	0,00815	384,26 €	3,13 €	0,602
interior	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	m²	0,02974	185,98 €	5,53 €	1,063
0,198	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	m²	0,02444	172,21 €	4,21 €	0,809
m²/m² sum	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	m²	0,01629	198,77 €	3,24 €	0,623
	Colocación de cercos interiores	m²	0,14314	16,78 €	2,40 €	0,462
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				18,51 €	3,560
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00068	1.459,42 €	0,99 €	0,191
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00815	138,43 €	1,13 €	0,217
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,17026	13,37 €	2,28 €	0,438
Baño	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,00815	193,60 €	1,58 €	0,303
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00815	270,89 €	2,21 €	0,424
Aseo	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,00815	259,18 €	2,11 €	0,406
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00815	332,90 €	2,71 €	0,522
	Bañera 1,2, lavabo,inoro"Victoria"grifería monomando Victoria aseo	ud	0,00815	487,67 €	3,97 €	0,764
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,00815	290,60 €	2,37 €	0,455

Analísis de valoración de vivienda residencial colectiva tipo por m² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares					122,75 m²construi.	
Capítulo	Descripcción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Valor m²	%
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00815	425,62 €	3,47 €	0,667
	Bañera 1,7, lavabo, inodoro, bidé,"Victoria"grifería Monomando Victoria baño	ud	0,00815	617,46 €	5,03 €	0,967
	Ayudas albañilería	ud	0,00815	383,46 €	3,12 €	0,601
	Total capítulo de fontanería por m² construido				30,96 €	5,955
Calefacción	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00034	1.042,82 €	0,35 €	0,068
y agua	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00034	13.546,46 €	4,60 €	0,884
caliente	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00034	14.007,04 €	4,75 €	0,914
colectiva	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00034	1.878,54 €	0,64 €	0,123
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00034	2.084,43 €	0,71 €	0,136
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00034	4.167,56 €	1,41 €	0,272
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00034	8.383,28 €	2,85 €	0,547
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00034	16.673,51 €	5,66 €	1,088
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,03598	75,25 €	2,71 €	0,521
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,03598	62,29 €	2,24 €	0,431
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00815	732,79 €	5,97 €	1,148
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53961	12,06 €	6,51 €	1,252
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefación tipo individualizada	ud	0,07533	146,29 €	11,02 €	2,119
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00628	283,22 €	1,78 €	0,342
	Ayudas de albañilerñia	ud	0,00815	234,19 €	1,91 €	0,367
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				53,11 €	10,213
Energía	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00815	1.185,50 €	9,66 €	1,857
solar	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00815	624,55 €	5,09 €	0,978
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00815	136,86 €	1,11 €	0,214
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00815	97,16 €	0,79 €	0,152
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00815	170,37 €	1,39 €	0,267
	Total capítulo de energía solar por m² construido				18,04 €	3,469
Electricidad	Unidad de contador en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00815	80,41 €	0,66 €	0,126
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación alta 8 kw	ml	0,17026	14,17 €	2,41 €	0,464
	Cuadro de protección electrificación alta 8Kw 5 circuitos + 2 calefacción	ud	0,00815	198,43 €	1,62 €	0,311
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00815	299,26 €	2,44 €	0,469
	Puntos de luz, tomas de energía, punto de timbre vivienda	ud	0,00815	1.218,19 €	9,92 €	1,908
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00815	126,18 €	1,03 €	0,198
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00815	74,01 €	0,60 €	0,116
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00026	3.394,84 €	0,89 €	0,171
	Apertura y cierre de rozas albañilerìa	ud	0,00815	456,79 €	3,72 €	0,716
	Total capítulo de electricidad por m² construido				23,29 €	4,479
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00029	437,73 €	0,13 €	0,024
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00291	63,76 €	0,19 €	0,036
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00495	12,60 €	0,06 €	0,012
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00291	8,72 €	0,03 €	0,005
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00029	142,76 €	0,04 €	0,008
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00029	122,83 €	0,04 €	0,007
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00436	7,11 €	0,03 €	0,006
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00029	822,51 €	0,24 €	0,046
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00029	2.724,40 €	0,79 €	0,152
8 tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02037	11,99 €	0,24 €	0,047
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,01920	14,86 €	0,29 €	0,055
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,01920	13,28 €	0,26 €	0,049
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00233	233,66 €	0,54 €	0,105
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00175	142,98 €	0,25 €	0,048
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00815	103,97 €	0,85 €	0,163
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02444	125,08 €	3,06 €	0,588
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00815	151,97 €	1,24 €	0,238
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				8,26 €	1,589
Ascensor	Contador trifásico y línea distribuidora a cuadro ascensor 4x16+1x16	ud	0,00058	930,68 €	0,54 €	0,104
Sótano	Cuadro de ascensor	ud	0,00058	442,22 €	0,26 €	0,050
1	Derivaciones a cabina ascensor	ud	0,01847	3,29 €	0,06 €	0,012
Planta baja	Puntos de luz en recinto	ud	0,00291	23,60 €	0,07 €	0,013
1	Escalera de plataforma en cuarto	ud	0,00058	135,97 €	0,08 €	0,015
Plantas vivi.	Ascensor eléctrico paradas sótano, PB y viviendas, 1 m/s.450 Kg.6 personas	ud	0,00058	18.129,44 €	10,56 €	2,031
3	Ayudas albañilería	ud	0,00058	428,71 €	0,25 €	0,048
	Total capítulo de ascensor por m² construido				11,82 €	2,273
Pintura	Gotelé al temple en paredes	m²	1,47958	2,27 €	3,36 €	0,645
	Gotelé al temple en techos	m²	0,57576	2,27 €	1,31 €	0,251

Analísis de valoración de vivienda residencial colectiva tipo por m² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares					122,75 m²construi.	
Capítulo	Descripcción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Valor m²	%
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,14855	4,13 €	0,61 €	0,118
	Total capítulo de pintura por m² construido				5,28 €	1,014
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00815	238,00 €	1,94 €	0,373
	Total capítulo de varios por m² construido				1,94 €	0,373
Seguridad	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	6,02 €	6,02 €	1,157
y salud	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				6,02 €	1,157
Elementos	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo	m²	0,05098	316,87 €	16,16 €	3,107
comunes	Recinto de ascensor	m²	0,00555	164,88 €	0,91 €	0,176
	Portal de acceso, fachada caravista, pavimento de terrazo	m²	0,02630	491,62 €	12,93 €	2,487
Superficie	Sala máquinas ascensor en cubierta o bajos, incluso gradas acceso	m²	0,00384	283,24 €	1,09 €	0,209
ocupada	Cuartos de contadores de agua, gas, electricidad y telecomunicaciones	m²	0,00782	422,66 €	3,31 €	0,636
0,0984	Recintos telecomunicaciones	m²	0,00390	336,08 €	1,31 €	0,252
m²/m²	Sala de calderas calefacción	m²	0,01344	427,63 €	5,75 €	1,105
	Total capítulo de elementos comunes por m² construido				41,46 €	7,972
	Total, de ejecución material por m². construido de vivienda		122,75 m²		520,00 €	100,0

4.1.4. Zona de valor PP. Viviendas protegidas de precio pactado

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en este polígono es de 572,00 Euros/m2, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	12,61 m²
Superficie 1 baños	4,95 m²
Superficie aseo	3,00 m²
Superficie útil	119,95 m²
Fachada a calle	26,39 ml
Tabicón distribuciones	45,98 ml
Tabique distribuciones	9,10 ml
Superficie construida	139,51 m²
Carpintería exterior	21,71 m²
Carpintería interior	15,88 m²
Superficie parcela	200,00 m²
Altura edificación	B+2
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma				Adosado	139,51	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Cimentación	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m³	0,14074	18,54 €	2,61 €	0,456
terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,03500	78,67 €	2,75 €	0,481
2 Kg/cm²	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,06442	103,42 €	6,66 €	1,165
Hormi. limpi.	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m³	0,04132	162,90 €	6,73 €	1,177
0,50 ml	Total capítulo cimentación por m² construido				18,76 €	3,279
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,02008	32,58 €	0,65 €	0,114
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	25,16 €	0,48 €	0,084
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	20,67 €	1,88 €	0,328
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	19,22 €	0,30 €	0,053
2	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00997	176,16 €	1,76 €	0,307
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	201,48 €	3,06 €	0,535
	Total capítulo saneamiento por m² construido				8,13 €	1,421
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,01983	150,11 €	2,98 €	0,520

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma				Adosado	139,51	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,01983	150,11 €	2,98 €	0,520
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00499	1.377,38 €	6,87 €	1,201
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02743	25,26 €	0,69 €	0,121
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,07481	26,71 €	2,00 €	0,349
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm²	ml	0,12468	10,24 €	1,28 €	0,223
	Total capítulo acometidas por m² construido				16,79 €	2,935
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m³	0,01832	285,42 €	5,23 €	0,914
Planta baja	Hierro en Total de la estructura 1 m² construido	kg	11,0039	0,86 €	9,43 €	1,649
1	Hormigón HA-25/P/20/IIa en Total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16809	59,97 €	10,08 €	1,762
Plantas vivi.	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,79333	11,97 €	9,50 €	1,660
2	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,86 €	0,94 €	0,165
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,72787	7,13 €	5,19 €	0,907
	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	27,03 €	27,03 €	4,726
	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,57 €	0,57 €	0,100
	Total capítulo estructura por m² construido				67,97 €	11,884
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m²	0,33333	38,96 €	12,99 €	2,270
3 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,33333	35,24 €	11,75 €	2,054
100,00 %	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02423	37,64 €	0,91 €	0,159
inclinada	Canalón de PVC	ml	0,06915	29,60 €	2,05 €	0,358
2 Alturas	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,06224	24,42 €	1,52 €	0,266
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,06224	148,97 €	9,27 €	1,621
	Total capítulo cubierta por m² construido				38,48 €	6,728
Conductos	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02867	427,07 €	12,24 €	2,141
ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,08458	14,37 €	1,22 €	0,212
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,05591	14,37 €	0,80 €	0,140
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m³/hr,	ud	0,02867	122,56 €	3,51 €	0,614
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,07025	14,37 €	1,01 €	0,176
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02867	21,57 €	0,62 €	0,108
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03584	21,57 €	0,77 €	0,135
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06451	18,54 €	1,20 €	0,209
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				21,37 €	3,737
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta lhd+COTEGRAN RPB	m²	0,43840	45,44 €	19,92 €	3,483
Coef. Facha.	Tabique de fachada calle	m²	0,35586	17,89 €	6,37 €	1,113
0,22	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12313	19,97 €	2,46 €	0,430
ml/m² sum	Alfeizar en ventanas 30x5 cm.	ml	0,10208	21,96 €	2,24 €	0,392
Coef. Ventil.	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,94289	24,50 €	23,10 €	4,039
0,181	Tabicón distribuciones	m²	0,60976	23,47 €	14,31 €	2,501
m²/m² sum	Tabique en distribuciones	m²	0,21353	17,89 €	3,82 €	0,668
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				72,22 €	12,625
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,99253	10,47 €	20,87 €	3,648
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,76734	11,18 €	8,58 €	1,500
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m²	0,03584	17,28 €	0,62 €	0,108
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,11 Euros/m² compra)	m²	0,64774	24,95 €	16,16 €	2,825
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				46,23 €	8,082
Aislamientos	Aislamiento camaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m³	m²	0,37553	7,40 €	2,78 €	0,486
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,39557	4,93 €	1,95 €	0,341
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,03972	15,78 €	0,63 €	0,110
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	Ml	0,10035	15,08 €	1,51 €	0,265
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				6,87 €	1,201
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (5,40 Euros/m² compra)	m²	0,18289	32,77 €	5,99 €	1,048
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (5,40 Euros/m² compra)	m²	0,67692	32,77 €	22,18 €	3,878
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,73460	4,08 €	3,00 €	0,524
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,20644	51,91 €	10,72 €	1,873
	Zanquín madera en gradas	ud	0,22937	4,08 €	0,94 €	0,164
	Total capítulo de solados por m² construido				42,83 €	7,487
Carpintería	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m²	0,13851	114,11 €	15,81 €	2,763
exterior	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m²	0,01712	99,27 €	1,70 €	0,297
0,181	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40536	5,26 €	2,13 €	0,372
m²/m² sum	Colocacion carpintería exterior	m²	0,15563	27,03 €	4,21 €	0,735
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40536	2,06 €	0,83 €	0,146
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,12313	27,20 €	3,35 €	0,586
	Persiana de plástico totalmente instalada	m²	0,18478	19,30 €	3,57 €	0,623
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m²	0,14006	22,37 €	3,13 €	0,548
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				34,72 €	6,071

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma				Adosado	139,51	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Carpintería interior 0,114 m²/m² sum	Puerta acceso vivienda 2,20x1,20 madera maciza incluso barniz	ud	0,00717	507,31 €	3,64 €	0,636
	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,04050	180,58 €	7,31 €	1,279
	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,02867	173,11 €	4,96 €	0,868
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,02150	187,09 €	4,02 €	0,703
	Colocación de cercos interiores	m²	0,18078	14,38 €	2,60 €	0,455
	Barandado escalera de 90 cm, perfilería metálica y pasamanos madera.	ml	0,07168	106,64 €	7,64 €	1,336
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				30,18 €	5,276
Fontanería Cocina 1 Baño 2 Aseo 1	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00717	339,91 €	2,44 €	0,426
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ml	0,14909	14,54 €	2,17 €	0,379
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00717	134,23 €	0,96 €	0,168
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00717	258,11 €	1,85 €	0,323
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00717	170,98 €	1,23 €	0,214
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00717	367,29 €	2,63 €	0,460
	Bañera 1,20, lavabo,inoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00717	443,49 €	3,18 €	0,556
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,01434	291,29 €	4,18 €	0,730
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01434	467,18 €	6,70 €	1,171
	Bañera 1,70, lavabo,inodoro,bidé,"Dama"griferia monomando Victoria Plus	ud	0,01434	562,10 €	8,06 €	1,409
	Ayudas albañilería	ud	0,00717	442,32 €	3,17 €	0,554
	Total capítulo de fontanería por m² construido				36,56 €	6,391
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00717	1.700,86 €	12,19 €	2,131
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,07383	11,42 €	0,84 €	0,147
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00717	1.867,13 €	13,38 €	2,340
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,70504	14,98 €	10,56 €	1,846
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08942	151,06 €	13,51 €	2,361
	Ayudas de albañilería	ud	0,00717	172,27 €	1,23 €	0,216
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				51,72 €	9,042
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,00717	2.141,18 €	15,35 €	2,683
	Circuito primario para equipo de energía solar pora vivienda unifamiliar	ud	0,00717	738,39 €	5,29 €	0,925
	Total capítulo de energía solar por m² construido				20,64 €	3,608
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00499	72,08 €	0,36 €	0,063
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,11870	10,24 €	1,21 €	0,212
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00717	197,72 €	1,42 €	0,248
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00717	336,36 €	2,41 €	0,422
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00717	1.283,97 €	9,20 €	1,609
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00717	232,47 €	1,67 €	0,291
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00499	330,89 €	1,65 €	0,289
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00499	3.026,69 €	15,09 €	2,639
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00717	410,07 €	2,94 €	0,514
	Total capítulo de electricidad por m² construido				35,96 €	6,286
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00119	344,25 €	0,41 €	0,072
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,01195	56,00 €	0,67 €	0,117
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,02031	10,42 €	0,21 €	0,037
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,01195	6,90 €	0,08 €	0,014
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00119	122,33 €	0,15 €	0,026
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,01792	6,09 €	0,11 €	0,019
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00119	704,83 €	0,84 €	0,147
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00119	1.847,80 €	2,21 €	0,386
11 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,07168	12,81 €	0,92 €	0,161
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,07168	12,73 €	0,91 €	0,160
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,07168	11,38 €	0,82 €	0,143
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00060	122,52 €	0,07 €	0,013
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00717	89,10 €	0,64 €	0,112
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02150	107,18 €	2,30 €	0,403
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00717	130,23 €	0,93 €	0,163
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				11,28 €	1,971
Pintura	Gotelé al temple en paredes	m²	1,92275	1,72 €	3,30 €	0,577
	Gotelé al temple en techos	m²	0,67692	1,72 €	1,16 €	0,203
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,18289	3,31 €	0,60 €	0,106
	Total capítulo de pintura por m² construido				5,07 €	0,886
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	6,23 €	6,23 €	1,089
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				6,23 €	1,089
	Total de ejecución material por m². construido de unifamiliar tipo			139,51 m²	572,00 €	100,00

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

4.2.1. Zonas de valor RG, RE, PT y PP.

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	RG – RE – PT - PP			
	Vivienda		Bajera	
	Coste suelo.	Coste const.	Coste suelo.	Coste const.
1.0 SUELO				
1.1 Repercusión del suelo urbanizado (Vr)	1,0000 Vr		1,0000 Vr	
1.2 Arancel Notario escritura compra	0,0006 Vr		0,0006 Vr	
1.3 Arancel Registro escritura compra	0,0003 Vr		0,0003 Vr	
1.4 Actos Juridicos Doc. transmisión	0,0050 Vr		0,0050 Vr	
1.5 Arancel Notario segregación agrupación	0,0006 Vr		0,0006 Vr	
1.6 Arancel Registro segregación agrupación	0,0003 Vr		0,0003 Vr	
17 Actos Juridicos Doc. Segregación agru.	0,0050 Vr		0,0050 Vr	
1.8 Contribución Urbana (Bonificación del 90%)	0,0008 Vr		0,0008 Vr	
1.9 Plusvalía municipal venta vivi. (80% del valor real)	0,0140 Vr		0,0159 Vr	
1.0 TOTAL SUELO	**1,0300 Vr**		**1,0300 Vr**	
2.0 CONSTRUCCION				
2.1 Ejecución material (Em)		1,0000 Em		1,0000 Em
2.2 Beneficio industrial del coste ejecucion material		0,1000 Em		0,1000 Em
2.3 Honorarios Proyecto y Dirección		0,0754 Em		0,0754 Em
2.4 Honorarios Proyecto y Dir. Seguridad y Prev		0,0012 Em		0,0012 Em
2.5 Estudio geotécnico del suelo		0,0007 Em		0,0019 Em
2.6 Impuesto sobre construcciones		0,0467 Em		0,0467 Em
2.7 Tasa Licencia de obras		0,0050 Em		0,0050 Em
2.8 Tasa Actividad Clasificada sala calderas		0,0014 Em		0,0000 Em
2.9 Tasa vallado		0,0039 Em		0,0100 Em
2.10 Tasa Licencia de primera ocupación		0,0004 Em		0,0011 Em
2.11 Seguro Garantía Decen. 0'65% de 2.1 a 2.6		0,0080 Em		0,0080 Em
2.12 Organismo Técnico Control 0'4% (2.1 a 2.6)		0,0049 Em		0,0049 Em
2.13 Obra Nueva Actos Juri. Doc. 0'05%		0,0050 Em		0,0050 Em
2.14 Obra Nueva Arancel Notario		0,0007 Em		0,0007 Em
2.15 Obra Nueva Arancel Registro		0,0003 Em		0,0003 Em
2.0 TOTAL CONSTRUCCION		**1,2500 Em**		**1,2600 Em**
3.0 SUELO Y CONSTRUCCION				
3.1 División Horizontal Actos Juri. Doc	0,0050 Vr	0,0050 Em	0,0050 Vr	0,0050 Em
3.2 División Horizontal Arancel Notario	0,0005 Vr	0,0005 Em	0,0005 Vr	0,0005 Em
3.3 Propiedad y División Horizontal Arancel Registro	0,0011 Vr	0,0011 Em	0,0014 Vr	0,0014 Em
3.0 TOTAL SUELO Y CONSTRUCCION	**0,0100 Vr**	**0,0100 Em**	**0,0100 Vr**	**0,0100 Em**
4.0 PROMOCION				
4.1 Tasación previa péestamo hipotecario	0,0012 Vr	0,0015 Em	0,0012 Vr	0,0015 Em
4.2 Comi. Apert. Hipo. 0'5% sobre 80 % venta 5.0	0,0069 Vr	0,0085 Em	0,0069 Vr	0,0085 Em
4.3 Actos Jurídicos Docu. Hipoteca 0'5%	0,0069 Vr	0,0085 Em	0,0069 Vr	0,0085 Em
4.4 Arancel Notario préstamo hipotecario	0,0004 Vr	0,0004 Em	0,0004 Vr	0,0004 Em
4.5 Arancel Registro préstamo hipotecario	0,0009 Vr	0,0009 Em	0,0009 Vr	0,0009 Em
4.6 Gastos generales promoción	0,0359 Vr	0,0437 Em	0,0359 Vr	0,0437 Em
4.7 Impuesto de actividad económica	0,0013 Vr	0,0013 Em	0,0013 Vr	0,0013 Em
4.8 Aval de viviendas vendidas	0,0024 Vr	0,0029 Em	0,0024 Vr	0,0029 Em
4.9 Gastos Financieros	0,0357 Vr	0,0435 Em	0,0357 Vr	0,0435 Em
4.10 Gastos Financieros	0,0525 Vr	0,0636 Em	0,0525 Vr	0,0636 Em
4.11 Impuesto de sociedades	0,0018 Vr	0,0022 Em	0,0018 Vr	0,0022 Em
4.12 Beneficio promoción	0,0071 Vr	0,0086 Em	0,0071 Vr	0,0086 Em
4.0 TOTAL PROMOCION	**0,1500 Vr**	**0,1900 Em**	**0,1500 Vr**	**0,1900 Em**
5.0 VALOR VENTA M2 CONSTRUIDO	**1,1900 Vr**	**1,4500 Em**	**1,1900 Vr**	**1,4500 Em**

4.2.2. Zonas de valor 01HU y 02DD.

Coste del proceso inmobiliario	Zona de valor			
	01HU –02DD			
	Vivienda		Bajera	
	Coste suelo.	**Coste const.**	**Coste suelo.**	**Coste const.**
1.0 SUELO				
1.1 Repercusión del suelo urbanizado (Vr)	1,0000 Vr		1,0000 Vr	
1.2 Arancel Notario escritura compra	0,0038 Vr		0,0038 Vr	
1.3 Arancel Registro escritura compra	0,0016 Vr		0,0016 Vr	
1.4 Actos Jurídicos Doc. transmisión	0,0050 Vr		0,0050 Vr	
1.5 Contribución Urbana (Bonificación del 90%)	0,0010 Vr		0,0010 Vr	
1.6 Plusvalía municipal venta vivi. (80% del valor real)	0,0174 Vr		0,0174 Vr	
1.0 TOTAL SUELO	**1,0300 Vr**		**1,0300 Vr**	
2.0 CONSTRUCCION				
2.1 Ejecución material (Em)		1,0000 Em		1,0000 Em
2.2 Beneficio industrial del coste ejecucion material		0,1000 Em		0,1000 Em
2.3 Honorarios Proyecto y Dirección		0,0897 Em		0,0897 Em
2.4 Honorarios Proyecto y Dir. Seguridad y Prev		0,0012 Em		0,0012 Em
2.5 Estudio geotécnico del suelo		0,0040 Em		0,0040 Em
2.6 Impuesto sobre construcciones		0,0467 Em		0,0467 Em
2.7 Tasa Licencia de obras		0,0050 Em		0,0050 Em
2.8 Tasa vallado		0,0004 Em		0,0004 Em
2.9 Tasa Licencia de primera ocupación		0,0013 Em		0,0013 Em
2.10 Seguro Garantía Decen. 0'65% de 2.1 a 2.6		0,0081 Em		0,0081 Em
2.11 Organismo Técnico Control 0'4% (2.1 a 2.6)		0,0050 Em		0,0050 Em
2.12 Obra Nueva Actos Juri. Doc. 0'05%		0,0050 Em		0,0050 Em
2.13 Obra Nueva Arancel Notario		0,0033 Em		0,0033 Em
2.14 Obra Nueva Arancel Registro		0,0014 Em		0,0014 Em
2.0 TOTAL CONSTRUCCION		**1,2700 Em**		**1,2700 Em**
3.0 PROMOCION				
3.1 Tasación previa préstamo hipotecario	0,0012 Vr	0,0015 Em	0,0012 Vr	0,0015 Em
3.2 Comi. Apert. Hipo. 0'5% sobre 80 % venta 4.0	0,0069 Vr	0,0085 Em	0,0069 Vr	0,0085 Em
3.3 Actos Jurídicos Docu. Hipoteca 0'5%	0,0069 Vr	0,0085 Em	0,0069 Vr	0,0085 Em
3.4 Arancel Notario préstamo hipotecario	0,0006 Vr	0,0006 Em	0,0006 Vr	0,0006 Em
3.5 Arancel Registro préstamo hipotecario	0,0010 Vr	0,0010 Em	0,0010 Vr	0,0010 Em
3.6 Gastos generales promoción	0,0476 Vr	0,0580 Em	0,0476 Vr	0,0580 Em
3.7 Impuesto de actividades económicas	0,0016 Vr	0,0016 Em	0,0016 Vr	0,0016 Em
3.8 Aval de viviendas vendidas	0,0024 Vr	0,0029 Em	0,0024 Vr	0,0029 Em
4.9 Gastos Gestión Venta	0,0357 Vr	0,0435 Em	0,0357 Vr	0,0435 Em
4.10 Gastos Financieros	0,0155 Vr	0,0191 Em	0,0155 Vr	0,0191 Em
4.11 Impuesto Sociedades 25% Benefi.4.11	0,0058 Vr	0,0071 Em	0,0058 Vr	0,0071 Em
4.12 Beneficio Promoción	0,0330 Vr	0,0283 Em	0,0330 Vr	0,0283 Em
3.0 TOTAL PROMOCION	**0,1600 Vr**	**0,1800 Em**	**0,1600 Vr**	**0,1800 Em**
4.0 VALOR VENTA M2 CONSTRUIDO	**1,1900 Vr**	**1,4500 Em**	**1,1900 Vr**	**1,4500 Em**

4.3. Costes de mercado de la urbanización

4.3.1. Coste de urbanización en zona de valor 01.

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 18,40 €/m2, de acuerdo con el tipo de unidad de ejecución cuyas características se expresan a continuación:

Características generales de la urbanización										
Entidad de población	Unidad ejecución	Superficie				Ancho calles	Número viviendas	Edificabilidad (m2/m2)	Coste urbanización espacio público	Coste urbanización bruto
		Unidad	Parcelas privadas	Viales	Zonas verdes					
Alzórriz	UE-ALZ-17	3.052,00	2.457,00	517,00	78,00	8	05	0,50	125,38	24,44
Unciti	UE-UNC-23	2.909,00	1.907,73	521,27	480,00	8	06	0,50	83,30	28,67
Zabalceta	UE-ZAB-06	4.656,00	3.728,00	474,00	454,00	8	08	0,50	93,11	18,56
Media		**3.539,00**	**2.697,58**	**504,09**	**337,33**	**8**	**06**	**0,50**	**97,00**	**23,00**

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 m² de la misma						
Capítulo	**Descripción de la unidad**	**Uni.**	**Cua. m²**	**Prec. uni.**	**Coste m²**	**%**
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m³	0,73950	2,54 €	1,88 €	10,66
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m³	0,11050	10,05 €	1,11 €	6,30
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m³	0,450000	1,94 €	0,87 €	4,95
	Total capítulo movimiento de tierras por m²				3,86 €	21,91
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,00085	20,21 €	0,02 €	0,10
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,00476	24,71 €	0,12 €	0,67
	Áridos filtrantes	m³	0,00092	18,46 €	0,02 €	0,10
	Total capítulo drenajes por m².				0,15 €	0,86
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m³	0,02797	3,24 €	0,09 €	0,51
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m³	0,01865	12,38 €	0,23 €	1,31
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,03208	1,94 €	0,06 €	0,35
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,01522	20,61 €	0,31 €	1,78
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,00700	34,32 €	0,24 €	1,36
0,30 ml diámetro	Colector hormigón centrifugado estanco fecales	ml	0,00653	38,19 €	0,25 €	1,41
	Pozo de registro D=100 cm y H=250 cm	ud	0,00054	956,76 €	0,52 €	2,95
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,00055	202,33 €	0,11 €	0,63
	Acometida a colector	ud	0,00102	72,93 €	0,07 €	0,42
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m².				1,89 €	10,73
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m³	0,00751	3,24 €	0,02 €	0,14
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m³	0,00322	12,38 €	0,04 €	0,23
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m³	0,00789	1,94 €	0,02 €	0,09
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,01236	38,47 €	0,48 €	2,70
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,00034	105,30 €	0,04 €	0,20
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,00034	67,66 €	0,02 €	0,13
	Válvula de compuerta con bridas para diámetro medio, cuerpo y tapa fundición nodular	ud	0,00071	376,40 €	0,27 €	1,51
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00071	359,88 €	0,25 €	1,44
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,00003	842,44 €	0,03 €	0,14
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00003	359,88 €	0,01 €	0,06
	Boca de riego.	ud	0,00008	358,80 €	0,03 €	0,17
	Acometida a edificaciones, toma red, 5 m polietileno, registro, válvulas.	ud	0,00042	368,23 €	0,15 €	0,88
	Total capítulo distribución de agua por m².				1,35 €	7,68
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,01867	39,12 €	0,73 €	4,14
	Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,00047	342,45 €	0,16 €	0,91
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,000005	28.405,48 €	0,15 €	0,84
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,000005	26.848,48 €	0,14 €	0,79
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 Al	ml	0,00373	14,92 €	0,06 €	0,32
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 Al	ml	0,00933	10,82 €	0,10 €	0,57
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm2 Al	ml	0,00560	6,70 €	0,04 €	0,21

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	**Descripción de la unidad**	**Uni.**	**Cua. m²**	**Prec. uni.**	**Coste m²**	**%**
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,00044	219,48 €	0,10 €	0,55
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm2 Al	ml	0,00373	36,40 €	0,14 €	0,77
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,00002	1.182,38 €	0,02 €	0,13
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m².				1,63 €	9,22
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,01008	14,18 €	0,14 €	0,81
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,00026	64,53 €	0,02 €	0,09
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,00003	127,88 €	0,00 €	0,02
	Total capítulo distribución de gas natural por m².				0,16 €	0,92
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,01269	15,63 €	0,20 €	1,13
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00042	22,71 €	0,01 €	0,05
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,00009	612,14 €	0,06 €	0,32
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,00002	397,36 €	0,01 €	0,04
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,00028	114,78 €	0,03 €	0,18
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00005	556,25 €	0,03 €	0,17
	Total capítulo de canalización telefónica por m².				0,33 €	1,89
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,01744	18,51 €	0,32 €	1,83
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,00053	74,42 €	0,04 €	0,22
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,00013	125,31 €	0,02 €	0,09
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,00068	38,10 €	0,03 €	0,15
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,00013	27,60 €	0,00 €	0,02
	Báculo farola H=6 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00068	830,28 €	0,57 €	3,21
	Farola jardín H=4 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00013	485,65 €	0,06 €	0,37
	Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.	ud	0,00004	1.652,69 €	0,07 €	0,41
	Equipo estático- estabilizador de tensión y reductor de flujo luminoso de 45 KVA,	ud	0,00004	550,90 €	0,02 €	0,14
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm²	ud	0,01274	3,83 €	0,05 €	0,28
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²	ud	0,00650	8,45 €	0,05 €	0,31
	Total capítulo de alumbrado público por m².				1,24 €	7,02
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m³	0,00240	3,24 €	0,01 €	0,04
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,00240	1,94 €	0,00 €	0,03
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,00010	105,30 €	0,01 €	0,06
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,01960	7,17 €	0,14 €	0,80
	Electroválvulas de paso directo de 2" para riego.	ud	0,00009	141,77 €	0,01 €	0,07
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,00033	43,21 €	0,01 €	0,08
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,00151	8,30 €	0,01 €	0,07
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,00000	832,65 €	0,00 €	0,02
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,000002	1.491,92 €	0,00 €	0,02
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado progamadores	ud	0,012500	1,66 €	0,02 €	0,12
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,100000	0,23 €	0,02 €	0,13
	Total capítulo de riego por aspersión por m².				0,25 €	1,43
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m³	0,06879	14,25 €	0,98 €	5,56
	Subbase granular todo-uno en aceras	m³	0,02526	14,25 €	0,36 €	2,04
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m³	0,03183	14,95 €	0,48 €	2,70
	Bordillo de piedra 30/15/15 en aceras.	ml	0,01643	34,11 €	0,56 €	3,18
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,01643	6,82 €	0,11 €	0,64
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,00545	14,83 €	0,08 €	0,46
	Pavimento de baldosa hidráulica de 4 tacos, incluso solera de hormigón de 12 cm	m²	0,03733	30,20 €	1,13 €	6,39
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m²	0,00480	17,87 €	0,09 €	0,49
	Aparcamiento de solera de hormigón ruleteado de 20 cm	m²	0,03246	30,87 €	1,00 €	5,68
	Caz prefabricado hormigón, seccion V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,01680	14,15 €	0,24 €	1,35
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m²	0,05264	3,87 €	0,20 €	1,16
	Capa rodadura aglomerado ofítico S12 4cm.	m²	0,05264	3,76 €	0,20 €	1,12
	Total capítulo aceras y calzadas por m².				5,42 €	30,75
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m²	0,03951	7,27 €	0,29 €	1,63
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m²	0,03951	2,58 €	0,10 €	0,58
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,00330	51,99 €	0,17 €	0,97
	Arbustos de porte medio	ud	0,01840	16,71 €	0,31 €	1,74
	Total capítulo de jardinería por m².				0,87 €	4,92
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00008	357,10 €	0,03 €	0,17
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00004	696,22 €	0,03 €	0,15
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,00019	106,51 €	0,02 €	0,11
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,00001	1.502,22 €	0,01 €	0,08
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m²	0,00036	41,65 €	0,02 €	0,09
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,000002	13.173,58 €	0,02 €	0,14
	Total capítulo de mobiliario urbano por m².				0,13 €	0,73

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	**Descripción de la unidad**	**Uni.**	**Cua. m²**	**Prec. uni.**	**Coste m²**	**%**
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,00029	168,71 €	0,05 €	0,28
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m²	0,00233	8,74 €	0,02 €	0,12
	Total capítulo de señalización viaria por m².				0,07 €	0,40
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,00019	67,57 €	0,01 €	0,07
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,00005	116,70 €	0,01 €	0,03
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,00053	23,96 €	0,01 €	0,07
	Ensayos de tierras y varios 25% anteriores	ud	0,25000	0,04 €	0,01 €	0,06
	Total capítulo de ensayos de control por m².				0,04 €	0,23
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m²	0,00431	12,35 €	0,05 €	0,30
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m².				0,05 €	0,30
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	17,46 €	0,17 €	0,99
	Total capítulo de seguridad y salud por m².				0,17 €	0,99
1	Total de ejecución material por m². de urbanización				17,64 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,38 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,38 €	2,14
	Total 1+2+3				18,40 €	104,33

El coste de la urbanización por m2 de terreno bruto se estima para la zona de valor 01 de acuerdo con las características que a continuación se describen:

Movimiento de tierras	4,07 €/m²
Saneamiento	1,89 €/m²
Distribución de aguas	1,35 €/m²
Distribución de energía	1,63 €/m²
Otras redes	0,50 €/m²
Alumbrado público	1,24 €/m²
Calzadas y aceras	6,47 €/m²
Jardinería	1,12 €/m²
Mobiliario	0,13 €/m²
Total ejecución material	18,40 €/m²
Beneficio industrial	2,76 €/m²
Licencia y honorarios	1,84 €/m²
Total	**23,00 €/m²**

5. VALORACIÓN 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}	Coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en la zona de valor i
SCC_{ij0}	Superficie construida de cálculo para la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
01HU	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,45	1,19	102,00	01
		Resto usos	1,45	1,19	51,00	02
02DD	Todas las edificaciones	Resto usos	1,45	1,19	25,00	01
		Almacenaje, agrario e industrial	1,45	1,19	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	1,45	1,19	222,00	01
00RE	Todas las edificaciones	Residencial	1,45	1,19	222,00	01
		Resto de usos	1,45	1,19	113,00	02
00RG	Todas las edificaciones	Residencial	1,45	1,19	205,00	01
		Resto de usos	1,45	1,19	104,00	02
00PT	Todas las edificaciones	Residencial	1,45	1,19	294,00	01
		Resto de usos	1,45	1,19	149,00	02
00PP	Todas las edificaciones	Residencial	1,45	1,19	404,00	01
		Resto de usos	1,45	1,19	176,00	02

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

Uso		Planta	01HU	02DD
Código	Descripción	Descripción		
01	Residencial	Baja	01	01
		Semisótano	01	01
		Entreplanta	01	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	01	01
02	Almacenaje	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
03	Agrario	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
04	Industrial	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
05	Comercial	Baja	02	01
		Semisótano	02	01
		Entreplanta	02	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
06	Oficina	Baja	02	01
		Semisótano	02	01
		Entreplanta	02	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02

Uso		Planta	01HU	02DD
Código	Descripción	Descripción		
07	Espectáculos	Baja	02	01
		Semisótano	02	01
		Entreplanta	02	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
08	Deportivo	Baja	02	01
		Semisótano	02	01
		Entreplanta	02	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
09	Hostelería	Baja	02	01
		Semisótano	02	01
		Entreplanta	02	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
10	Docente	Baja	02	01
		Semisótano	02	01
		Entreplanta	02	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
11	Público	Baja	02	01
		Semisótano	02	01
		Entreplanta	02	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
12	Sanitario	Baja	02	01
		Semisótano	02	01
		Entreplanta	02	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
1330	Singulares (Bajera)	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
13	Singulares (Resto)	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
14	Auxiliares	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
15	Vías urbanas	Todas	02	02
19	Inespecífico	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02

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

5.2.1. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

El coeficiente de superficie será de aplicación en unidades inmobiliarias de uso residencial clase "en piso", según la tabla 10.a. Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones, de la Resolución 517/2013, de 20 de junio, por la que se modifican los parámetros

generales de valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, y se realizará bajo las siguientes condiciones:

- SCp < 40 m2: $C_{ks} = 1,10$
- 40 m2 < SCp < 200 m2 $C_{ks} = 1,1563 – 0,0013 \times SC_p$
- 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

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

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

Siendo

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

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:

- SCp < 50 m2: $C_{ks} = 1,08$
- 50 m2 < SCp < 400 m2 $C_{ks} = 1,1086 - 0,0005 \times SC_p$
- SCp > 400 m2: $C_{ks} = 0,90$

Siendo:

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

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

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

Siendo

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

5.3. Determinación del valor de las unidades inmobiliarias de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar

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

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

Siendo:

$VSNC_{ik}$	Valor del suelo no consolidado del recinto k del polígono i
VR_{ikj}	Valor de repercusión para el uso j del recinto k del polígono fiscal i
E_{ijk}	Edificabilidad para el uso j del recinto k del polígono fiscal i
CU_{ik}	coste de urbanización por m² aplicable al recinto k del polígono fiscal i
$C082_k$	Coeficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo a la Norma 8.2.
$c05_k$	es el coeficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5
SNC_{ik}	Superficie no consolidada del recinto k del polígono fiscal i.

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

- Suelo ordenado con urbanización consolidada:

Recintos ubicados en suelo urbano consolidado con carencias de urbanización que se limitan a pequeñas cesiones de suelo urbanizado en cualquiera de sus frentes de fachada o, sin necesidad de efectuar ningún tipo de cesión, pueda condicionarse la concesión de licencia de edificación a completar la urbanización de un determinado frente de fachada.
En el primer caso, los costes de urbanización se calcularán con el mismo método que el establecido para el suelo ordenado bruto, en el segundo caso se aplicarán los coeficientes correctores establecidos en la norma 5.4 de las NTGV.
- Suelo ordenado neto:

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

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

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

Siendo:

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

- Suelo ordenado bruto:

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

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

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

Siendo:

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

- Suelo con aprovechamiento tipo:

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

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

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

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

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

Siendo:

$VSNC_{ik}$	Valor del suelo no consolidado del recinto k de la zona de valor i
VR_{ikj}	Valor de repercusión para el uso j del recinto k de la zona de valor i
E_{ijk}	Edificabilidad para el uso j del recinto k de la zona de valor i
$c082_k$	Coeficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo a la Norma 8.2.
$c05_k$	Coeficiente 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 15 % del valor básico de repercusión del uso predominante (a excepción de las zonas de valor de uso residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo, industrial y comercial en las que es igual a cero y la zona 10DD en la que toma como referencia su valor básico)

Zona de valor	Valor de repercusión de uso predominante	% de cálculo	Valor suelo libre consolidado
01	102,00 €/m2	10 %	10,00 €/m2
02	25,00 €/m2		3,00 €/m2

5.6. Valoración del aprovechamiento primario del suelo

5.6.1. Valoración del suelo con rendimientos agícolas por método de valores estadísticos

Para la valoración de los suelos tipificados en el Registro de Riqueza Territorial como tipo: 1 (regadío), 2 (secano), 3 (forestal-pastos), 4 (improductivo), se ha considerado adecuado, en base al análisis comparativo incluido en el apartado: ”6.4.1 Análisis de mercado de los valores atribuibles a los suelos caracterizados como tipo: 1 (regadío), 2 (secano) y 3 (forestal-pastos) “ de este Anexo de Valoración, adoptar el método de comparación con el valor de mercado mediante la utilización de modelos estadísticos correspondientes a su ámbito de actuación de entre los aprobados en la tabla 13 del Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento de valoración de determinados bienes inmuebles situados en la Comunidad Foral mediante la aplicación del método de comparación de los precios medios en el mercado, puesto que se entiende que los valores de la muestra de mercado se adecúan a dicho modelo.

El citado Decreto Foral, en su artículo 10, determina que, para la aplicación del modelo para suelos en atención a su aprovechamiento agroforestal, se considerará que un suelo presenta un potencial aprovechamiento agroforestal cuando esté caracterizado en el Registro de la Riqueza Territorial mediante

los códigos de tipo de aprovechamiento primario: 1 (regadío), 2 (secano), 3 (forestal-pastos), 4 (improductivo).

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

1. Superficie de cálculo: Se utilizará como superficie de cálculo la superficie de la parcela o, en su caso, subparcela que figure en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra.
2. Obtención del valor unitario: el valor unitario depende del municipio en que radique el bien y de su clasificación catastral (tipo y clase) y se encuentra en las Tablas 13-001 a 13-004 (en €uros por hectárea). En las parcelas cuya clase no sea un número entero, el valor por unidad de superficie se obtendrá interpolando entre las clases enteras inmediatamente inferior y superior de la siguiente forma:

$$V_u = V_i + (V_s - V_i) * (C_i - C)$$

Siedo:

Vu	valor unitario en función del municipio y de su clasificación catastral de tipo y clase
C	clase de parcela a valorar
C_i	clase entera de parcela inmediatamente peor
V_i	valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente peor
V_s	valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente mejor

Obtención del valor total: el valor total del suelo se calculará multiplicando la superficie de cálculo por el valor unitario correspondiente

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 15 % sobre el valor básico de repercusión del uso predominante de cada zona de valor (a excepción de la zona 10DD en la que toma como referencia su valor básico), obteniéndose los valores que se muestran en la siguiente tabla:

Zona de valor	Valor de repercusión de uso predominante	% de cálculo	Tipo	Clase	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m2)
01HU	102,00 €/m2	10 %	Construcción 05	1,00	10,00
02DD	25,00 €/m2			1,00	3,00

.

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_{ijkl}	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}	Coeficiente 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}	Coeficiente 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
$c082_k$	Coeficiente 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_{l0} 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

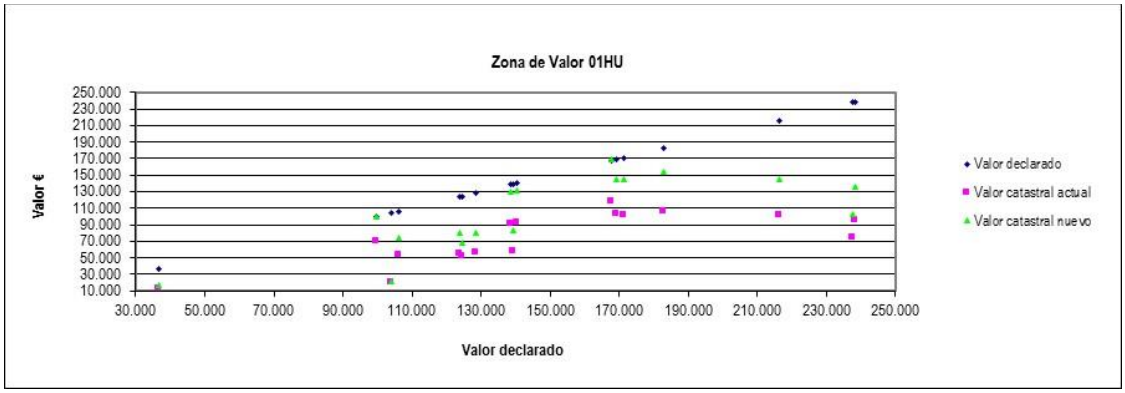
6.3.1. Zona de valor 01. Zona de valor 01HU. Área residencial de los núcleos de población del municipio de Unciti

6.3.1.1. Parcela tipo 01HU. Comparación de valores de casas

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:

Viviendas unifamiliares							
Código de identificación	Superficies			Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor modelos estadísticos
	Parcela	Vivienda					
		Util	Construida				
23700003	282,00	133,91	154,00	238.238,00 €	95.197,55 €	136.420,07 €	162.893,34 €
23700005	394,91	123,07	141,53	169.067,50 €	102.827,59 €	144.448,01 €	184.400,39 €
23700009	310,90	65,83	75,70	124.423,94 €	51.716,95 €	68.260,47 €	155.277,33 €
23700010	244,00	105,22	121,00	128.440,00 €	56.593,06 €	80.769,20 €	122.935,32 €
23700014	259,20	102,70	118,10	106.298,22 €	53.711,92 €	73.834,01 €	130.972,90 €
23700016	317,00	200,87	231,00	167.910,00 €	117.732,66 €	168.952,43 €	171.271,80 €
23700018	235,00	124,35	143,00	139.359,00 €	58.311,55 €	83.031,60 €	155.433,68 €
23700019	134,00	150,43	173,00	99.533,16 €	69.156,93 €	99.311,60 €	136.099,10 €
23700029	258,10	131,17	150,85	138.435,40 €	91.206,37 €	130.420,93 €	164.534,43 €
23700033	246,34	133,25	153,24	140.501,60 €	92.002,33 €	131.715,46 €	163.278,87 €
23700036	308,20	134,70	154,90	216.200,00 €	101.656,73 €	145.317,07 €	169.396,54 €
23700037	279,30	134,59	154,78	171.194,36 €	101.274,81 €	145.129,97 €	166.498,39 €
23700046	205,00	153,91	177,00	182.780,00 €	105.742,01 €	153.473,43 €	136.537,80 €
23700055	360,40	115,69	133,04	237.629,47 €	74.315,06 €	103.122,43 €	166.828,47 €
23700079	217,00			36.800,00 €	12.727,54 €	16.893,96 €	
23700080	524,00			104.104,20 €	20.345,74 €	21.597,58 €	
23700083	79,00	125,22	144,00	123.706,32 €	55.006,71 €	79.876,75 €	119.773,44 €
Medias	**273,79**	**113,82**	**130,89**	**148.507,13 €**	**74.089,74 €**	**104.857,35 €**	**135.654,81 €**
Mediana				**139.359,00 €**	**74.315,06 €**	**103.122,43 €**	**155.433,68 €**

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



6.3.1.2. Comparación de valores de suelos

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor 01 de Unciti, compuesta por 13 elementos de suelo, presenta los siguientes valores estimados para cada muestra mediante el método aditivo, tanto el valor catastral actual como el que resulta de aplicar las nuevas determinaciones recogidas en la normativa actualmente en vigor y los nuevos datos de valoración establecidos en los puntos anteriores:

Suelos									
Código de identificación	Superficie parcela	Superficies edificables		Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor por m2		
		Planta baja	Plantas elevadas				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
23700012	511,00 m2	61,32	168,63	19.143,80 €	9.709,00 €	17.371,82 €	37,46 €/m2	19,00 €/m2	34,00 €/m2
23700001	294,70 m2	44,21	165,03	24.472,80 €	18.922,69 €	21.190,51 €	83,04 €/m2	64,21 €/m2	71,91 €/m2
23700064	379,30 m2	49,31	155,51	25.410,93 €	16.135,42 €	21.384,24 €	66,99 €/m2	42,54 €/m2	56,38 €/m2
23700049	808,33 m2	105,08	299,08	51.340,00 €	27.515,55 €	38.106,48 €	63,51 €/m2	34,04 €/m2	47,14 €/m2
23700011	800,40 m2	104,05	296,15	59.280,00 €	32.304,14 €	40.456,73 €	74,06 €/m2	40,36 €/m2	50,55 €/m2
23700022	466,00 m2	69,90	209,70	41.400,00 €	23.136,90 €	27.653,25 €	88,84 €/m2	49,65 €/m2	59,34 €/m2
23700052	511,85 m2	66,54	189,38	44.152,40 €	22.521,40 €	26.873,24 €	86,26 €/m2	44,00 €/m2	52,50 €/m2
23700065	116,60 m2	15,16	221,54	37.440,86 €	21.926,63 €	22.468,98 €	321,11 €/m2	188,05 €/m2	192,70 €/m2
23700056	405,50 m2	52,72	150,04	35.346,50 €	17.837,95 €	20.141,26 €	87,17 €/m2	43,99 €/m2	49,67 €/m2
23700025	535,00 m2	64,20	176,55	40.366,12 €	18.564,50 €	21.197,08 €	75,45 €/m2	34,70 €/m2	39,62 €/m2
23700099	274,00 m2	128,78	-2,74	25.118,60 €	6.428,04 €	8.917,95 €	91,67 €/m2	23,46 €/m2	32,55 €/m2
23700053	107,00 m2	16,05	48,15	23.000,00 €	5.628,20 €	6.553,36 €	214,95 €/m2	52,60 €/m2	61,25 €/m2
23700069	2.410,00 m2	289,20	795,30	1.402.004,98 €	46.464,80 €	81.629,97 €	581,74 €/m2	19,28 €/m2	33,87 €/m2
Medias	**586,13**	**82,04**	**220,95**	**140.652,08 €**	**20.545,79 €**	**27.226,53 €**	**144,02 €/m2**	**50,45 €/m2**	**60,11 €/m2**
Mediana							**86,26 €/m2**	**42,54 €/m2**	**50,55 €/m2**

6.3. Zonas con aprovechamiento agroforestal

6.4.1. 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	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Valor por hectárea			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
23700312	6.095,94	1,00	100,00	T. Labor Regadío	22.535,00	36.967,23	8.742,08	8.742,08	10.457,62
Medias	**6.095,94**	**1,00**	**100,00**	**T. Labor Regadío**	**22.535,00**	**36.967,23**	**8.742,08**	**8.742,08**	**10.457,62**
23700136	527,83	2,00	100,00	T. Labor Secano	600,00	11.367,30	2.251,84	2.251,84	9.255,00
23700201	1.489,25	2,00	100,00	T. Labor Secano	1.375,00	9.232,84	2.251,84	2.251,84	9.255,00
23700300	4.868,71	2,00	100,00	T. Labor Secano	15.909,63	32.677,31	2.251,84	2.251,84	9.255,00
23700302	1.574,39	2,00	100,00	T. Labor Secano	5.150,92	32.716,92	2.251,84	2.251,84	9.255,00
23700306	10.826,78	2,00	100,00	T. Labor Secano	35.379,00	32.677,31	2.251,84	2.251,84	9.255,00
23700307	30.295,14	2,00	100,00	T. Labor Secano	98.996,36	32.677,31	2.251,84	2.251,84	9.255,00
23700309	8.515,19	2,00	100,00	T. Labor Secano	27.859,08	32.716,92	2.251,84	2.251,84	9.255,00
Medias	**8.299,61**	**2,00**	**100,00**	**T. Labor Secano**	**26.467,14**	**26.295,13**	**2.251,84**	**2.251,84**	**9.255,00**
23700109	615,13	2,00	200,00	T. Labor Secano	12.000,00	195.080,71	1.914,08	1.914,08	7.871,07
23700120	1.485,00	2,00	200,00	T. Labor Secano	1.571,00	10.579,12	1.914,08	1.914,08	7.871,07
23700123	19.065,55	2,00	200,00	T. Labor Secano	20.010,00	10.495,37	1.914,08	1.914,08	7.871,07
23700132	2.153,42	2,00	200,00	Pastos	5.950,02	27.630,56	1.914,08	1.914,08	7.871,07
23700137	3.807,67	2,00	200,00	T. Labor Secano	3.766,00	9.890,56	1.914,08	1.914,08	7.871,07
23700139	296,43	2,00	200,00	Pastos	400,00	13.493,91	1.914,08	1.914,08	7.871,07
23700164	17.052,65	2,00	200,00	T. Labor Secano	15.259,48	8.948,45	1.914,08	1.914,08	7.871,07
23700165	10.268,28	2,00	200,00	T. Labor Secano	9.188,52	8.948,45	1.914,08	1.914,08	7.871,07
23700167	566,94	2,00	200,00	Pastos	1.500,00	26.457,83	1.914,08	1.914,08	7.871,07
23700202	9.888,70	2,00	200,00	T. Labor Secano	10.371,00	10.487,73	1.914,08	1.914,08	7.871,07
23700204	255,56	2,00	200,00	T. Labor Secano	1.000,00	39.129,75	1.914,08	1.914,08	7.871,07
23700205	674,13	2,00	200,00	T. Labor Secano	600,00	8.900,36	1.914,08	1.914,08	7.871,07
23700207	8.286,12	2,00	200,00	T. Labor Secano	24.024,00	28.993,06	1.914,08	1.914,08	7.871,07
23700208	38.830,00	2,00	200,00	T. Labor Secano	120.254,21	30.969,41	1.914,08	1.914,08	7.871,07
23700211	10.310,27	2,00	200,00	T. Labor Secano	12.638,16	12.257,84	1.914,08	1.914,08	7.871,07
23700213	8.782,87	2,00	200,00	T. Labor Secano	27.412,00	31.210,75	1.914,08	1.914,08	7.871,07
23700276	52.625,07	2,00	200,00	T. Labor Secano	100.000,00	19.002,35	1.914,08	1.914,08	7.871,07
23700285	55.000,00	2,00	200,00	T. Labor Secano	192.846,92	35.063,08	1.914,08	1.914,08	7.871,07
23700286	17.538,18	2,00	200,00	T. Labor Secano	48.800,00	27.825,01	1.914,08	1.914,08	7.871,07
23700287	6.680,00	2,00	200,00	T. Labor Secano	5.257,87	7.871,06	1.914,08	1.914,08	7.871,07
23700293	16.631,77	2,00	200,00	T. Labor Secano	16.349,66	9.830,38	1.914,08	1.914,08	7.871,07
23700304	5.370,81	2,00	200,00	T. Labor Secano	17.990,00	33.495,88	1.914,08	1.914,08	7.871,07
23700310	116.015,37	2,00	200,00	T. Labor Secano	472.901,00	40.761,93	1.914,08	1.914,08	7.871,07
23700323	9.664,69	2,00	200,00	T. Labor Secano	26.892,00	27.825,00	1.914,08	1.914,08	7.871,07
23700335	462,68	2,00	200,00	T. Labor Secano	1.650,00	35.661,80	1.914,08	1.914,08	7.871,07
Medias	**16.493,09**	**2,00**	**200,00**	**T. Labor Secano**	**45.945,27**	**28.432,41**	**1.914,08**	**1.914,08**	**7.871,07**

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Valor por hectárea			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
23700121	25.922,37	2,00	250,00	T. Labor Secano	27.132,00	10.466,64	1.745,20	1.745,20	7.179,11
23700290	9.999,56	2,00	250,00	T. Labor Secano	15.020,00	15.020,66	1.745,20	1.745,20	7.179,11
23700292	21.810,00	2,00	250,00	T. Labor Secano	60.000,00	27.510,32	1.745,20	1.745,20	7.179,11
Medias	**19.243,98**	**2,00**	**250,00**	**T. Labor Secano**	**34.050,67**	**17.665,87**	**1.745,20**	**1.745,20**	**7.179,11**
23700122	41.305,37	2,00	300,00	T. Labor Secano	43.265,00	10.474,42	1.576,32	1.576,32	6.487,15
23700145	52.597,05	2,00	300,00	T. Labor Secano	59.992,00	11.405,96	1.576,32	1.576,32	6.487,15
23700219	32.566,27	2,00	300,00	T. Labor Secano	73.019,00	22.421,67	1.576,32	1.576,32	6.487,15
23700227	17.491,65	2,00	300,00	T. Labor Secano	42.490,02	24.291,60	1.576,32	1.576,32	6.487,15
Medias	**35.990,09**	**2,00**	**300,00**	**T. Labor Secano**	**54.691,51**	**17.148,41**	**1.576,32**	**1.576,32**	**6.487,15**
23700277	24.523,03	2,00	400,00	T. Labor Secano	42.000,00	17.126,76	1.238,48	1.238,48	5.103,22
Medias	**24.523,03**	**2,00**	**400,00**	**T. Labor Secano**	**42.000,00**	**17.126,76**	**1.238,48**	**1.238,48**	**5.103,22**
23700149	39.257,57	3,00	300,00	Pastos	7.640,97	1.946,37	86,16	86,16	216,36
23700150	1.448,24	3,00	300,00	Pastos	110,00	759,54	86,16	86,16	216,36
23700151	1.897,17	3,00	300,00	Pastos	144,00	759,03	86,16	86,16	216,36
23700152	31.902,56	3,00	300,00	Pastos	2.416,00	757,31	86,16	86,16	216,36
23700155	1.320,78	3,00	300,00	Pastos	257,01	1.945,92	86,16	86,16	216,36
23700156	964,84	3,00	300,00	T. Labor Secano	185,07	1.918,10	86,16	86,16	216,36
23700159	552,51	3,00	300,00	Pastos	42,00	760,17	86,16	86,16	216,36
23700160	61.542,36	3,00	300,00	Pastos	11.976,79	1.946,11	86,16	86,16	216,36
23700163	1.247,67	3,00	300,00	Pastos	94,00	753,40	86,16	86,16	216,36
23700328	42.377,14	3,00	300,00	Pastos	3.209,00	757,25	86,16	86,16	216,36
23700331	24.311,75	3,00	300,00	Pastos	1.841,00	757,25	86,16	86,16	216,36
23700344	100.899,32	3,00	300,00	Pastos	7.641,00	757,29	86,16	86,16	216,36
23700345	100.955,55	3,00	300,00	Pastos	7.645,00	757,26	86,16	86,16	216,36
23700347	19.295,54	3,00	300,00	Pastos	1.461,00	757,17	86,16	86,16	216,36
23700350	54.062,79	3,00	300,00	Pastos	10.525,22	1.946,85	86,16	86,16	216,36
Medias	**32.135,72**	**3,00**	**300,00**	**Pastos**	**3.679,20**	**1.151,93**	**86,16**	**86,16**	**216,36**

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

7.1. Ámbito de aplicación

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

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

> "Para evitar que aun estando claro cuál es el sistema de caracterización que corresponde a un determinado inmueble cuya inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial sea conveniente, resulte imposible su inscripción por no ser encuadrable entre los tipos recogidos en el correspondiente cuadro de valores tipo, se incluye, para cada sistema de caracterización un **tipo denominado "inespecífico"**, en el que se podrá encuadrar ese inmueble en tanto no se apruebe el tipo al que se debería adscribir, posibilitando así su

inscripción y valoración, **con la única condición de que sea conocido su coste de construcción** (o coste de ejecución material en el caso de las unidades del sistema general de construcciones), lo que permitiría calcular el dato básico "coeficiente del coste de construcción".

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

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

C*oeficiente 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

C*oeficiente de coste de construcción conducciones de líneas eléctricas de alta tensión: 0,1733**

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

El valor obtenido se ha basado en un estudio que comprende la elaboración de promedios de presupuestos de obra de construcción de 31 tramos de línea eléctrica de alta tensión (tensión nominal igual

o superior a 1 Kv). De los 31 tramos, 16 instalaciones son de línea eléctrica de entre 30 y 66 kv y 15 instalaciones son de línea eléctrica entre 8 y 13,2 kv, aprobados en el Boletín Oficial de Navarra en los periodos comprendidos entre los años 2.005 y 2.012.

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

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

7.4. Coste de construcción por metro lineal de oleoducto.

El coste de construcción por metro lineal de oleoducto se establece en: **231,20 €/ml.**

MBCL: 750 €/ml

C*oeficiente de coste de construcción conducciones de oleoducto: 0,3083**

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

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

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