

PONENCIA DE VALORACIÓN

URROZ-VILLA

III. Anexo de valoración

ÍNDICE

1.	CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS	37
1.1.	Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor	37
1.2.	Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor	38
1.2.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	38
1.2.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial	38
1.3.	Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor.....	38
1.3.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	39
1.3.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial	39
1.4.	Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor	39
1.4.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	39
1.4.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial	40
2.	MUESTRA DE MERCADO	41
2.1.	Muestra de mercado de compraventas de construcciones y suelos por zona de valor	41
2.1.1.	Zona de valor 01HC	41
2.1.2.	Zona de valor 02AA.....	42
2.1.3.	Zona de valor 03II	42
2.1.3.1.	Muestra de mercado de naves industriales.....	42
2.2.	Coefficientes de actualización de las muestras de mercado	42
2.3.	Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase 43	
3.	PARCELA TIPO.....	45
3.1.	Zona de valor 01HC.....	45
3.1.1.	Análisis de mercado de pisos.....	45
3.2.	Zona de valor 02AA	47
3.2.1.	Análisis de mercado de suelos.....	47
3.3.	Zona de valor 03II	49
3.4.	Zona de valor 04DD.....	51
3.4.1.	Análisis de mercado de diseminado.....	51
3.5.	Zona de valor 00RE y 00RG. Vivienda protegida de régimen especial y general.....	52
3.6.	Zona de valor 00PT y 00PP. Vivienda protegida de precio tasado y pactado	53
4.	ANALISIS DE COSTES.....	55
4.1.	Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado.....	55
4.1.1.	Zona de calor 01HC	55
4.1.2.	Zona de valor 02AA.....	59
4.1.3.	Zona de valor 03II	62
4.1.4.	Zona de valor 04DD	64
4.1.1.	Zona de valor 00RE	67
4.1.2.	Zona de valor 00RG.....	71
4.1.3.	Zona de valor 00PT.....	76
4.1.4.	Zona de valor 00PP.....	80

4.2.	Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción	84
4.2.1.	Zonas de valor 01HC, 02AA, 03II.....	84
4.2.2.	Zonas de valor 04DD	85
4.2.3.	Zonas de valor 00RG, 00PT, 00RE y 00PP	86
4.3.	Costes de mercado de la urbanización.....	87
4.3.1.	Zonas de valor 01HC	87
4.3.2.	Zonas de valor 02AA.....	90
4.3.3.	Zonas de valor 03II.....	93
5.	VALORACION DEL SUELO	97
5.1.	Determinación del valor básico de repercusión del suelo urbanizado para los distintos usos constructivos del mismo por zona de valor	97
5.2.	Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios.....	99
5.2.1.	Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso	99
5.2.2.	Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa	100
5.3.	Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar	101
5.4.	Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas.....	102
5.5.	Determinación del valor del suelo libre consolidado	103
5.6.	Valoración del aprovechamiento primario del suelo.....	103
5.6.1.	Método estadístico	103
5.6.2.	Valoración del aprovechamiento primario en recintos sin potencial aprovechamiento agroforestal	104
6.	VALOR REGISTRAL	105
6.1.	Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles	105
6.2.	Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral	105
6.3.	Análisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor	106
6.3.1.	Zona de valor 01HC	106
6.3.2.	Zona de valor 02AA.....	108
6.4.	Análisis de mercado de los valores atribuibles a los suelos caracterizados como tipo: 1 (regadío), 2 (secano) y 3 (forestal-pastos).....	110
7.	VALOR-TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL	112
7.1.	Ámbito de aplicación.....	112
7.2.	Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas	112
7.3.	Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas	113
7.4.	Coste de construcción por metro lineal de oleoducto	113

1. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

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

Uso	Planta	Zonas de valor				Total
		01HC	02AA	03II	04DD	
Residencial	Unifamiliar	118	27	4	5	154
	Pisos	77	0	3	0	80
	VP	38	6	0	0	44
Almacén	Pl. Baja	97	28	5	1	131
	Entreplanta	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	29	1	0	0	30
Industrial	Pl. Baja	45	1	24	13	83
	Entreplanta	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	1	0	0	0	1
Comercial	Pl. Baja	4	1	1	0	6
	Entreplanta	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	1	0	1
Administrativo	Pl. Baja	3	0	5	2	10
	Entreplanta	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	1	0	0	0	1
Hostelería	Pl. Baja	5	0	0	0	5
	Entreplanta	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0	0
Docentes	Pl. Baja	1	0	0	0	1
	Entreplanta	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0	0
Públicos	Pl. Baja	1	0	0	1	2
	Entreplanta	1	0	0	0	1
	Pl. Elevadas	1	0	0	0	1
Trasteros	Sótano	24	0	0	0	24
	Pl. Baja	4	0	0	0	4
	Pl. Elevadas	4	0	0	0	4
Garajes	Pl. Baja	66	14	0	1	81
	Sótano	38	5	0	0	43
Suelos		26	22	10	1	59
Resto de usos		92	43	23	64	222

Uso	Planta	Zonas de valor				Total
		01HC	02AA	03II	04DD	
Total		676	148	76	88	988

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

1.2.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Antigüedad pisos en años										TOTALES
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10	
01HC	35	0	0	3	0	40	2	5	33	0	118
	30%	0%	0%	3%	0%	34%	2%	4%	28%	0%	100%
TOTAL	35	0	0	3	0	40	2	5	33	0	118
	30%	0%	0%	3%	0%	34%	2%	4%	28%	0%	100%

Zona de Valor	Antigüedad unifamiliares en años										TOTALES
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10	
01HC	83	2	2	2	1	7	6	4	9	3	119
	70%	2%	2%	2%	1%	6%	5%	3%	8%	3%	100%
02AA	0	0	0	0	3	4	6	5	11	4	33
	0%	0%	0%	0%	9%	12%	18%	15%	33%	12%	100%
04DD	2	0	0	0	1	2	0	0	0	0	5
	40%	0%	0%	0%	20%	40%	0%	0%	0%	0%	100%
TOTAL	85	2	2	2	5	13	12	9	20	7	157
	54%	1%	1%	1%	3%	8%	8%	6%	13%	4%	100%

1.2.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial

Zona de Valor	Antigüedad naves en años										TOTALES
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10	
03II	0	0	0	0	0	5	6	6	3	4	24
	0%	0%	0%	0%	0%	21%	25%	25%	13%	17%	100%
TOTAL	0	0	0	0	0	5	6	6	3	4	24
	0%	0%	0%	0%	0%	21%	25%	25%	13%	17%	100%

1.3. Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor

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

1.3.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Categoría pisos						TOTALES
	1	2	3	4	5	6	
01HC	0	0	92	23	3	0	118
	0%	0%	78%	19%	3%	0%	100%
TOTAL	0	0	92	23	3	0	118
	0%	0%	78%	19%	3%	0%	100%

Zona de Valor	Categoría unifamiliares						TOTALES
	1	2	3	4	5	6	
01HC	0	1	54	55	9	0	119
	0%	1%	45%	46%	8%	0%	100%
02AA	0	1	28	4	0	0	33
	0%	3%	85%	12%	0%	0%	100%
04DD	0	0	1	2	2	0	5
	0%	0%	20%	40%	40%	0%	100%
TOTAL	0	2	83	61	11	0	157
	0%	1%	53%	39%	7%	0%	100%

1.3.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial

Zona de Valor	Categoría naves						TOTALES
	1	2	3	4	5	6	
03II	4	1	9	8	1	1	24
	17%	4%	38%	33%	4%	4%	100%
TOTAL	4	1	9	8	1	1	24
	17%	4%	38%	33%	4%	4%	100%

1.4. Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor

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

1.4.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Superficie construida privada pisos en metros cuadrados										TOTALES
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300	
01HC	2	4	20	60	14	6	8	1	3	0	118
	2%	3%	17%	51%	12%	5%	7%	1%	3%	0%	100%
TOTAL	2	4	20	60	14	6	8	1	3	0	118
	2%	3%	17%	51%	12%	5%	7%	1%	3%	0%	100%

Zona de Valor	Superficie construida privada unifamiliares en metros cuadrados										TOTALES
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300	
01HC	4	3	6	8	13	9	14	21	30	11	119
	3%	3%	5%	7%	11%	8%	12%	18%	25%	9%	100%
02AA	3	0	1	0	8	2	12	4	3	0	33
	9%	0%	3%	0%	24%	6%	36%	12%	9%	0%	100%

Zona de Valor	Superficie construida privada unifamiliares en metros cuadrados										TOTALES
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300	
04DD	0	1	2	1	0	0	0	1	0	0	5
	0%	20%	40%	20%	0%	0%	0%	20%	0%	0%	100%
TOTAL	7	4	9	9	21	11	26	26	33	11	157
	4%	3%	6%	6%	13%	7%	17%	17%	21%	7%	100%

1.4.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial

Zona de Valor	Superficie construida privada naves en metros cuadrados										TOTALES
	menor 100	de 100 a 200	de 200 a 400	de 400 a 600	de 600 a 800	de 800 a 1000	de 1000 a 1500	de 1500 a 2000	de 2000 a 3000	mayor 3000	
03II	8	5	2	0	2	0	1	2	3	1	24
	33%	21%	8%	0%	8%	0%	4%	8%	13%	4%	100%
TOTAL	8	5	2	0	2	0	1	2	3	1	24
	33%	21%	8%	0%	8%	0%	4%	8%	13%	4%	100%

2. MUESTRA DE MERCADO

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

2.1.1. Zona de valor 01HC

2.1.1.1. Muestra de mercado de pisos

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

Código de identificación	Superficie (m²) y tipologías				Año de const.	Año reforma	Tipo reforma	Año estimado	Planta	Ascensor	Nº apar.	Trastero (m²)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Útil	Privada	Const.	Tipo												
Medias	78,93	90,77	100,20	-	1988	-	-	-	-	-	-	-	137.957,03	2012	-	103.555,61
24300022	82,87	95,30	108,26	01224	1900				1º	No	0	23,52	75.000,00	2020	TPAJD	69.000,00
24300091	109,13	125,50	146,62	01223	1997				2º	No	1	52,60	200.000,00	2019	TPAJD	184.000,00
24300218	86,86	99,89	108,89	01213	2008				1º	No	1	32,55	130.000,00	2018	TPAJD	124.111,00
24300225	86,09	99,00	107,96	01223	1978				1º	No	0	0,00	48.000,00	2018	TPAJD	45.825,60
24300217	60,83	69,96	78,25	01213	2008				Bajo	No	1	33,03	124.545,45	2016	TPAJD	125.778,45
24300182	79,24	91,13	98,69	01213	2008				2º	No	1	14,05	111.210,00	2015	TPAJD	114.190,43
24300180	60,51	69,59	75,36	01213	2008				1º	No	0	0,00	87.000,00	2013	TPAJD	84.050,70
24300179	78,62	90,41	97,91	01213	2008				1º	No	0	0,00	105.500,00	2013	TPAJD	101.923,55
24300058	96,26	110,70	127,09	01213	2005				2º	No	1	15,31	160.000,00	2012	TPAJD	137.024,00
24300216	66,63	76,62	85,70	01213	2008				Bajo	No	1	36,08	143.040,00	2012	TPAJD	122.499,46
24300003	65,22	75,00	85,23	01223	1900	1999	T	1999	1º	No	0	0,00	117.000,00	2011	TPAJD	86.147,10
24300223	86,09	99,00	107,96	01223	1978				2º	No	1	0,00	120.000,00	2011	TPAJD	88.356,00
24300183	78,62	90,41	97,91	01213	2008				2º	No	1	14,04	137.322,00	2011	TPAJD	101.110,19
24300221	86,09	99,00	107,96	01223	1978				2º	No	1	0,00	158.660,00	2010	TPAJD	107.857,07
24300181	60,34	69,39	75,14	01213	2008				2º	No	1	10,83	146.576,00	2009	TPAJD	93.368,91
24300177	78,62	90,41	97,91	01213	2008				Bajo	No	1	14,04	196.901,00	2009	TPAJD	125.425,94
24300184	60,51	69,59	75,36	01213	2008				2º	No	1	13,99	178.550,00	2009	TPAJD	113.736,35
24300004	88,70	102,00	115,91	01223	1900	1999	T	1999	Ático	No	0	0,00	151.575,25	2008	TPAJD	86.898,09
24300178	60,34	69,39	75,14	01213	2008				1º	No	0	11,13	160.930,00	2008	TPAJD	92.261,17
24300153	84,37	97,03	105,77	01213	2008				Bajo	No	1	30,79	168.935,91	2008	TPAJD	96.850,96
24300150	87,34	100,44	109,49	01213	2008				2º	No	1	30,51	172.041,96	2008	TPAJD	98.631,66
24300147	86,86	99,89	108,89	01213	2008				2º	No	1	30,87	172.041,96	2008	TPAJD	98.631,66
24300229	85,22	98,00	107,09	01223	1978	2017	C	1978	1º	No	1	0,00	108.182,18	2004	TPAJD	84.100,83

2.1.1.2. Muestra de mercado de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m²) y tipologías					Año de const.	Año reforma	Tipo reforma	Año estimado	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
		Útil	Const.										
Medias	124,89	152,75	175,66	-	-	1941	-	-	-	161.640,76	2015	-	132.440,70
24300100	124,70	168,78	194,10	01124	Económ.	1900				75.000,00	2021	TPAJD	75.000,00
24300020	72,00	112,47	129,34	01124	Económ.	1900				160.000,00	2019	TPAJD	147.200,00
24300060	180,00	273,04	314,00	01123	Media	1950	1991	M	1971	199.388,54	2019	TPAJD	183.437,46
24300202	174,62	162,19	186,52	01123	Media	2007				185.000,00	2013	TPAJD	178.728,50
24300037	91,00	96,52	111,00	01124	Económ.	1900				80.000,00	2011	TPAJD	58.904,00
24300089	107,00	103,48	119,00	01123	Media	1986				270.456,00	2007	TPAJD	151.374,22

2.1.2. Zona de valor 02AA

2.1.2.1. Muestra de mercado de suelos

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

Código de identificación	Superficie parcela (m ²)	Superficie edificables				Carga de urbanización (€)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
		Uso predominante		Uso pomenorizado						
		(m ²)	Uso	(m ²)	Uso					
Medias	360,39	218,90	-	74,55	-	-	49.993,93	2013	-	35.574,52
24300134	493,77	306,14	Vivienda	103,69	Almacén	0,00	40.000,00	2019	TPAJD	36.800,00
24300132	227,00	131,66	Vivienda	45,40	Almacén	0,00	59.987,86	2006	TPAJD	34.349,05

2.1.2.2. Muestra de mercado de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m ²) y tipologías					Año de const.	Año reforma	Tipo reforma	Año estimado	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
		Útil	Const.										
Medias	203,91	126,35	145,30	-	-	2007	-	-	-	212.883,36	2014	-	162.899,36
24300205	187,91	138,06	158,77	01123	Media	2007				158.000,00	2019	TPAJD	145.360,00
24300203	196,81	131,23	150,92	01123	Media	2007				158.000,00	2019	TPAJD	145.360,00
24300206	120,41	132,29	152,13	01123	Media	2007				151.000,00	2019	TPAJD	138.920,00
24300204	205,67	136,83	157,36	01123	Media	2007				215.000,00	2016	TPAJD	217.128,50
24300138	255,30	113,22	130,20	01123	Media	2009				234.000,00	2009	TPAJD	149.058,00
24300136	255,30	104,09	119,70	01123	Media	2009				243.657,23	2009	TPAJD	155.209,66
24300128	206,00	128,70	148,00	01113	Media	2000				330.526,29	2006	TPAJD	189.259,35

2.1.3. Zona de valor 03II

2.1.3.1. Muestra de mercado de naves industriales

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

2.2. Coeficientes de actualización de las muestras de mercado

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

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

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

Código de identificación	Superficie declarada (m ²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra
24300255	173,29	1,00	100	T. Labor Regadio	518,33	2022	TPAJD
24300259	587,69	1,00	100	T. Labor Regadio	1.757,83	2022	TPAJD
24300267	241,61	1,00	100	T. Labor Regadio	723,84	2022	TPAJD
24300246	251,09	1,00	100	Pastos	1.000,00	2022	TPAJD
24300258	186,82	1,00	100	Frutales En Regadio	600,00	2022	TPAJD
24300263	277,81	1,00	100	T. Labor Regadio	1.000,00	2022	TPAJD
24300266	386,14	1,00	100	T. Labor Regadio	2.500,00	2021	TPAJD
24300272	250,56	1,00	100	Pastos	500,00	2016	TPAJD
24300273	998,26	1,00	100	Pastos	2.000,00	2016	TPAJD
24300315	449,00	1,00	100	T. Labor Regadio	1.500,00	2013	TPAJD
24300260	291,73	1,00	100	T. Labor Regadio	600,00	2011	TPAJD
24300325	260,00	1,00	100	T. Labor Regadio	500,00	2008	TPAJD
24300326	658,54	1,00	100	T. Labor Regadio	900,00	2006	TPAJD
24300254	85,00	1,00	100	T. Labor Regadio	323,00	2009	TPAJD
24300256	181,79	1,00	100	T. Labor Regadio	691,00	2009	TPAJD
24300268	521,83	1,00	100	T. Labor Regadio	1.986,00	2009	TPAJD
Medias	362,57	1,00	100		1.068,75	2016	

Código de identificación	Superficie declarada (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra
24300291	2.730,00	2,00	200	T. Labor Secano	6.000,00	2007	TPAJD
24300333	55.473,68	2,00	200	T. Labor Secano	48.000,00	2010	TPAJD
Medias	29.101,84	2,00	200		27.000,00	2009	
24300300	43.120,00	2,00	300	T.Labor	131.008,62	2005	TPAJD
24300292	41.900,00	2,00	300	T.Labor	143.311,34	2005	TPAJD
24300297	20.733,11	2,00	300	T. Labor Secano	63.637,00	2009	TPAJD
Medias	35.251,04	2,00	300		112.652,32	2006	
24300299	8.040,00	2,00	400	T. Labor Secano	10.818,22	2006	TPAJD
24300280	2.615,71	2,00	400	T. Labor Secano	2.640,00	2020	TPAJD
24300281	16.442,39	2,00	400	T. Labor Secano	16.760,00	2020	TPAJD
24300334	18.584,08	2,00	400	T. Labor Secano	12.000,00	2010	TPAJD
24300279	18.493,09	2,00	400	T. Labor Secano	56.000,00	2009	TPAJD
Medias	12.835,05	2,00	400		19.643,64	2013	
24300257	243,03	3,00	300	Frutales Diversos	300,51	2018	TPAJD
24300298	2.180,00	3,00	300	Pastos	600,00	2006	TPAJD
24300245	721,64	3,00	300	Pastos	20,00	2020	TPAJD
24300282	14.410,60	3,00	300	Pastos	600,00	2020	TPAJD
Medias	4.388,82	3,00	300		380,13	2016	

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 01HC

3.1.1. Análisis de mercado de pisos

La unidad inmobiliaria 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 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.

Código de identificación	Superficie (m ²)			Planta	Ascensor	Nº apar.	Trastero (m ²)	Coeficientes					Valor declarado actualizado (€) sin garaje ni trastero
	Útil	Privada	Construida					Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	Planta	
	Medias	78,93	90,77					100,20	-	-	-	-	
24300022	82,87	95,30	108,26	1º	No	0	23,52	0,79	0,3100	0,90	1,03	1,00	59.592,00
24300091	109,13	125,50	146,62	2º	No	1	52,60	0,95	0,6000	1,00	0,99	1,00	152.960,00
24300218	86,86	99,89	108,89	1º	No	1	32,55	1,00	0,6880	1,00	1,03	1,00	101.091,00
24300225	86,09	99,00	107,96	1º	No	0	0,00	0,95	0,4897	1,00	1,03	1,00	45.825,60
24300217	60,83	69,96	78,25	Bajo	No	1	33,03	1,00	0,6880	1,00	1,07	1,00	102.566,45
24300182	79,24	91,13	98,69	2º	No	1	14,05	1,00	0,6880	1,00	1,04	1,00	98.570,43
24300180	60,51	69,59	75,36	1º	No	0	0,00	1,00	0,6880	1,00	1,07	1,00	84.050,70
24300179	78,62	90,41	97,91	1º	No	0	0,00	1,00	0,6880	1,00	1,04	1,00	101.923,55
24300058	96,26	110,70	127,09	2º	No	1	15,31	1,00	0,6614	1,00	1,01	1,00	120.900,00
24300216	66,63	76,62	85,70	Bajo	No	1	36,08	1,00	0,6880	1,00	1,06	1,00	98.067,46
24300003	65,22	75,00	85,23	1º	No	0	0,00	0,95	0,6142	1,00	1,06	1,00	86.147,10
24300223	86,09	99,00	107,96	2º	No	1	0,00	0,95	0,4897	1,00	1,03	1,00	78.356,00
24300183	78,62	90,41	97,91	2º	No	1	14,04	1,00	0,6880	1,00	1,04	1,00	85.494,19
24300221	86,09	99,00	107,96	2º	No	1	0,00	0,95	0,4897	1,00	1,03	1,00	97.857,07
24300181	60,34	69,39	75,14	2º	No	1	10,83	1,00	0,6880	1,00	1,07	1,00	79.036,91
24300177	78,62	90,41	97,91	Bajo	No	1	14,04	1,00	0,6880	1,00	1,04	1,00	109.809,94
24300184	60,51	69,59	75,36	2º	No	1	13,99	1,00	0,6880	1,00	1,07	1,00	98.140,35
24300004	88,70	102,00	115,91	Ático	No	0	0,00	0,95	0,6142	1,00	1,02	1,00	86.898,09
24300178	60,34	69,39	75,14	1º	No	0	11,13	1,00	0,6880	1,00	1,07	1,00	87.809,17
24300153	84,37	97,03	105,77	Bajo	No	1	30,79	1,00	0,6880	1,00	1,03	0,98	74.534,96
24300150	87,34	100,44	109,49	2º	No	1	30,51	1,00	0,6880	1,00	1,03	1,00	76.427,66
24300147	86,86	99,89	108,89	2º	No	1	30,87	1,00	0,6880	1,00	1,03	1,00	76.283,66
24300229	85,22	98,00	107,09	1º	No	1	0,00	0,95	0,4897	1,00	1,03	1,00	74.100,83

El método a utilizar, en la obtención del valor de repercusión de la unidad inmobiliaria media de la muestra, consistirá en establecer el coste de ejecución material en función de sus características y considerando que dicha construcción no estaba sujeta al Código Técnico actualmente vigente.

Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario, con las características de la parcela media de la muestra, a cuyo valor declarado se habrá deducido el coste de unidad de garaje (10.000 €) y el trastero (400 €/m²) si los tuviera, se obtiene el valor básico de repercusión de la zona de valor por el método residual, según se establece en las Normas 23.1 y 30.2, con los coeficientes correctores de la

Norma 25.1, de las NTGV mediante la siguiente formulación, completada con las correcciones correspondientes de la Norma 25 y Norma 26:

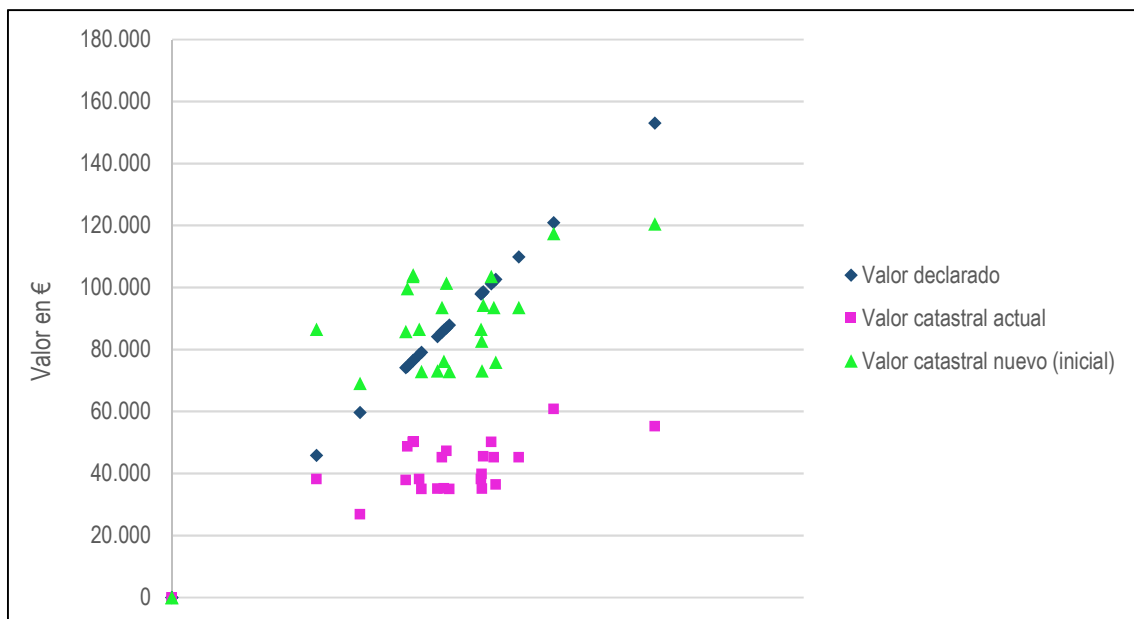
$$VR_{i0} = \frac{VM_{i0} - VAC_{i0}}{(ks_i * SCC_{i10} + E_{i0} * SNC_{i0})}$$

Siendo:

- VR_{i0} valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela tipo en la zona de valor i
- VM_{i0} valor de mercado de la unidad inmobiliaria tipo de la zona de valor i
- VAC_{i0} total del valor actual de las construcciones de la parcela tipo de la zona de valor i, para una antigüedad igual a cero
- ks_i coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en la zona de valor i
- SCC_{i10} total de superficie de cálculo de las unidades inmobiliarias que consolidan de la parcela tipo en la zona de valor i
- E_{i0} edificabilidad de la parcela tipo de la zona de valor i
- SNC_{i0} superficie de suelo no consolidada de la parcela tipo de la zona de valor i

Características de la unidad inmobiliaria media 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 de la muestra		Valor de repercusión del suelo
Útil	Privada	Construida					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta	Valor total	Valor m ² construido	
78,93	90,77	100,20	0,98	2000	466,75	1,40	0,6257	1,00	1,15	1,04	1,00	90.280,13	901,04	413,34

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 413,34 €/m² sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



El artículo 22.1 de la LFRRTC establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; por lo tanto, para que los nuevos valores catastrales no excedan del valor declarado, se procede a su corrección mediante la reducción del mismo en 2 veces la desviación típica entre la media del valor declarado y el valor aditivo obtenido con las características del cuadro anterior.

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

Características de la parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada	
			Vivienda	Bajera
Superficie (m ²)	Útil	85,95	85,81	37,29
	Privada	98,84	98,68	42,88
	Construida	109,18	109,00	47,36
Coeficiente de tipo constructivo		0,93	1,00	0,42
Año de construcción		1985	2022	2022
Coste ejecución material estimado (€/m ²)		443,01	520,00	218,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5283	1,0000	1,0000
	Conservación	0,98	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,03	1,03	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	46.651,37	90.971,95	16.483,00
	Por m ² (€/m ²)	427,29	834,61	348,00
Valor de repercusión (€/m ²)		90,00	90,00	37,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 1.060,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 835,00 €/m² de superficie construida.

El valor estimado para otros usos es de 348,00 €/m² de superficie construida.

3.2. Zona de valor 02AA

3.2.1. Análisis de mercado de suelos

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 suelo y recogidos en el artículo 17.2.b del Reglamento. Considerándose, de entre dichas características, más relevantes las de superficie de los recintos, edificabilidad media y cargas de urbanización, no estimándose los coeficientes correctores del valor del suelo dadas las características de la zona de valoración delimitada.

Código de identificación	Superficie parcela (m ²)	Superficie edificables		Carga de urbanización (€)	Valor declarado actualizado (€)	Valor declarado actualizado por m ² (€/m ²)	Valor de repercusión (€/m ²)
		Uso predominante (m ²)	Uso pormenorizado (m ²)				
Medias	360,39	218,90	74,55	-	35.574,52	112,92	154,58
24300134	493,77	306,14	103,69	0,00	36.800,00	74,53	98,23
24300132	227,00	131,66	45,40	0,00	34.349,05	151,32	210,94

El método a utilizar consistirá en despejar, de la fórmula establecida en la Norma 33 más las disposiciones de la Norma 26 para la obtención del suelo libre consolidado de las NTGV (ambas modificadas mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), una vez obtenido el valor del suelo por unidad de superficie, el valor de repercusión.

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:

$$VR_{i0} = \frac{\frac{VSNC_{i0}}{c082} + CU_{i0} * SNC_{i0} * c05}{\left(E_{i0} + E_{i0} * \left(\frac{q_b}{q_v}\right)\right) * SNC_{i0} * c05 + SLC_{i0}}$$

Siendo:

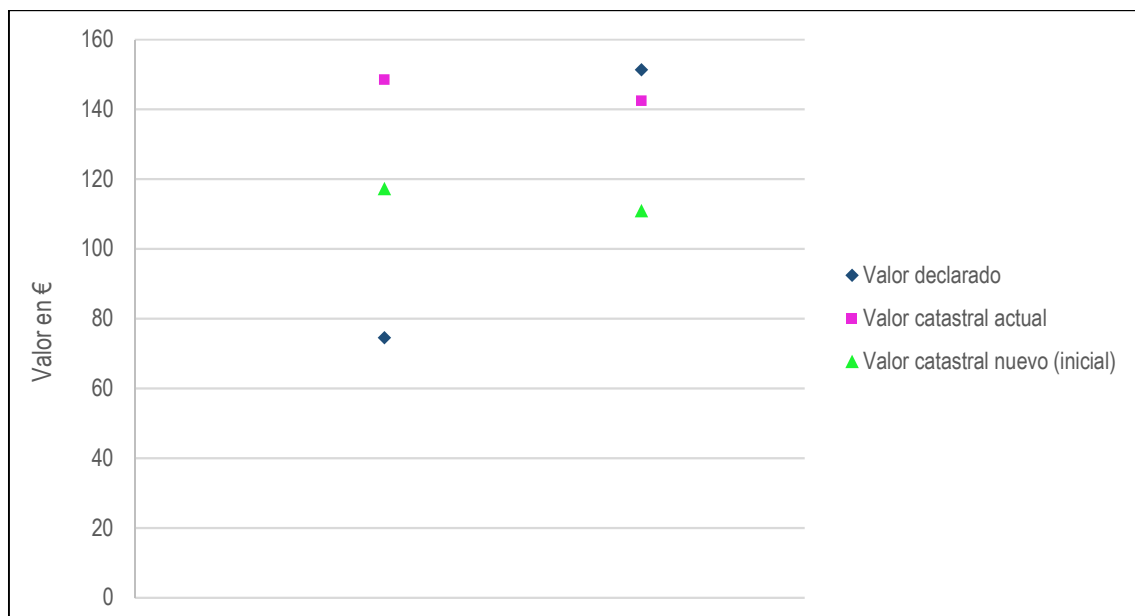
VR_{i0}	valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela tipo en la zona de valor i
$VSNC_{ik}$	valor de suelo no consolidado de la parcela tipo de la zona de valor i, para una antigüedad igual a cero
CU_{i0}	coste de urbanización para la zona de valor i por m2 aplicable al recinto k
$c05$	coeficiente corrector total de apreciación o depreciación aplicables al valor del suelo según norma 5
$c082$	coeficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k de acuerdo a la norma 8.2
E_{i0}	edificabilidad para el uso predominante
q_v	coeficiente de caracterización de uso principal derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración
q_b	coeficiente de caracterización de uso secundario derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración
SLC_{i0}	suelo libre consolidado de la zona de valor i

$$VR_{ij0} = \frac{VM_{i0} - VAC_{i0}}{(ks_{ij} * SCC_{i10})}$$

Siendo:

VR_{j0}	valor básico de repercusión o valor de repercusión para el uso j de la parcela tipo en la zona de valor i
VM_{j0}	valor de mercado de la unidad inmobiliaria tipo de uso j en la zona de valor i
VAC_{i0}	total del valor actual de las construcciones de la parcela tipo de 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_{i10}	total de superficie de cálculo de las unidades inmobiliarias que consolidan de la parcela tipo en la zona de valor i

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 154,58 €/m² sobre los recintos que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



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

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

Características de la parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Porche
Superficie de parcela (m ²)		387,92	388,00		
Superficie construida (m ²)	Vivienda	159,39	159,00	-	
	Almacén	39,78	-	40,00	-
	Porche	6,72	-		7,00
Coeficiente de tipo constructivo		1,12	1,10	0,42	0,48
Año de construcción		2000	2022	2022	2022
Edificabilidad real (m ² /m ²)	Vivienda	0,41	0,40	-	
	Otros usos	0,12	-	0,12	
Edificabilidad ponencia (m ² /m ²)	Vivienda	0,49	0,49	-	
	Otros usos	0,19	-	0,19	
Coste ejecución material estimado (€/m ²)	Vivienda	535,37	572,00	-	
	Almacén	204,42	-	218,00	-
	Porche	233,62	-		250,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,6284	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,03	1,03	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		111.353,63	151.177,00	15.267,00	2.985,00
Valor suelo sin consolidar (€)		4.693,71	4.682,49		
Valor suelo libre consolidado (€)		2.509,06	2.304,72		
Valor estimado (€/m ²)		540,84	822,47		
Valor de repercusión (€/m ²)		98,00	98,00	37,00	

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 1.054,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 917,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 348,00 €/m² de superficie construida.

3.3. Zona de valor 03II

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

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

Polígono de Buñuel	20,85
Polígono de Caparroso	19,13
Polígono de Castejón	20,81
Polígono de Iciz	19,5
Polígono de Rocaforte-Sangüesa	16,5
Valor medio.....	19,36

Este valor se aplica a una parcela tipo con edificabilidad de 0,34 m2/m2 que es la edificabilidad media existente. Se establecen los usos de nave industrial en edificio exclusivo (categoría media) de planta baja con entreplanta en un 50% de la superficie. Las edificabilidades según usos se establecen para la parcela industrial tipo:

Edificabilidad nave en planta baja para uso industrial	0,29 m2/m2
Edificabilidad entreplanta (oficinas, almacén):	0,05 m2/m2
Coefficiente según uso y clase para nave	0.50
Coefficiente según uso y clase para entreplanta *	0.25

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

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

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

Siendo:

VBR_i	valor básico por metro cuadrado en la zona de valor i
VR_{j0}	valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela tipo para el uso j en la zona de valor i
E_{j0}	edificabilidad para el uso j de la parcela tipo en la zona de valor i

El valor de repercusión obtenido para el uso principal (nave industrial) en planta baja es de 62,00 €/m2, y para otros usos (oficinas, almacén...) en entreplanta es de 31,00 €/m2.

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

Características de la parcela tipo		Parcela tipo adoptada	
		Nave	Almacén
Superficie de parcela (m²)		7.500,00	
Superficie construida (m²)	Nave	939,00	-
	Almacén	-	91,00
Coeficiente de tipo constructivo		0,50	0,25
Año de construcción		2022	2022
Edificabilidad real (m²/m²)	Nave	0,12	-
	Otros usos	-	0,01
Edificabilidad ponencia (m²/m²)	Nave	0,29	-
	Otros usos	-	0,05
Coste ejecución material estimado (€/m²)	Nave	260,00	-
	Almacén	-	130,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,36	1,36
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,12	1,12
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00

Características de la parcela tipo		Parcela tipo adoptada	
		Nave	Almacén
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		476.831,00	26.962,00
Valor suelo sin consolidar (€)		87.310,59	
Valor suelo libre consolidado (€)		-	
Valor estimado (€/m ²)		489,12	
Valor de repercusión (€/m ²)		62,00	31,00

El valor estimado para la nave industrial en la parcela tipo 03II es de 486 €/m² de superficie útil, esto es, 423 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para la entreplanta es 212 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

3.4. Zona de valor 04DD

3.4.1. Análisis de mercado de diseminado

No pudiendo contar con muestras de mercado, debido al escaso número de construcciones en suelo no urbanizable, se establece el valor de repercusión por comparación con el asignado a la zona de valor con uso de vivienda que presenta una menor cuantía, 90 €/m² de la zona de valor 01HC, fijándose una proporción del 25 % con respecto al citado valor de repercusión.

Características de la parcela tipo		Parcela tipo adoptada		
		Vivienda	Almacén	Porche
Superficie de parcela (m ²)		563,00		
Superficie construida (m ²)	Vivienda	90,00	-	-
	Almacén	-	141,00	-
	Porche	-	-	4,00
Coeficiente de tipo constructivo		1,16	0,42	0,48
Año de construcción		2022	2022	2022
Edificabilidad real (m ² /m ²)	Vivienda	0,15	-	-
	Otros usos	-	-	0,25
Edificabilidad ponencia (m ² /m ²)	Vivienda	0,01	-	-
	Otros usos	-	-	0,01
Coste ejecución material estimado (€/m ²)	Vivienda	603,00	-	-
	Almacén	-	218,00	-
	Porche	-	-	250,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,30	1,30	1,30
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,10	1,10	1,10
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,06	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		73.248,00	41.653,00	1.348,00
Valor suelo sin consolidar (€)		-		
Valor suelo libre consolidado (€)		1.013,40		
Valor estimado (€/m ²)		494,68		

Características de la parcela tipo	Parcela tipo adoptada		
	Vivienda	Almacén	Porche
Valor de repercusión (€/m ²)	22,00		7,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 931,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 810,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

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

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

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

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

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

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

Siendo:

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

Características de la parcela tipo		Vivienda régimen especial		Vivienda régimen general	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Superficie	Útil (m ²)	90,00	40,00	90,00	40,00
	Construida privada (m ²)	105,82	36,81	105,82	36,81
	Construida (m ²)	122,75	42,70	122,75	42,70
Coeficiente valor tipo medio		0,83	0,34	1,00	0,42
Año construcción		2020	2020	2020	2020
Coste ejecución material estimado (€/m ²)		432,00	177,00	520,00	218,00
Coste proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000

Características de la parcela tipo		Vivienda régimen especial		Vivienda régimen general	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,00	1,02	1,00
	Planta	1,000	1,000	1,000	1,000
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcionla	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	107.493,28	16.275,93	125.947,69	19.262,64
	Por m² construido (€/m²)	875,71	381,19	1.026,05	451,14
Valor de repercusión (€/m²)		195,00	100,00	212,00	108,00

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

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

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

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

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

Siendo:

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

Características de la parcela tipo		Vivienda precio tasado		Vivienda precio pactado	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Superficie	Útil (m²)	90,00	40,00	120,00	40,00
	Construida privada (m²)	105,82	36,81	120,27	36,81
	Construida (m²)	122,75	42,70	139,51	42,70
Coeficiente valor tipo medio		1,00	0,42	1,00	0,42
Año construcción		2020	2020	2020	2020
Coste ejecución material estimado (€/m²)		520,00	218,00	520,00	218,00
Coste proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47

Características de la parcela tipo		Vivienda precio tasado		Vivienda precio pactado	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,00	1,00	1,00
	Planta	1,000	1,000	1,000	1,000
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcionla	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	130.795,62	20.140,93	159.984,49	20.760,90
	Por m ² construido (€/m ²)	1.065,54	471,71	1.146,76	486,23
Valor de repercusión (€/m ²)		244,00	125,00	316,00	137,00

4. ANALISIS DE COSTES

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

4.1.1. Zona de calor 01HC

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

Superficie cocina.....	9,52 m2	Superficie construida privada....	86,95 m2
Superficie 1 baño.....	4,32 m2	P.P. común rellano escalera.....	6,38 m2
Superficie aseo.....	3,14 m2	P.P. común portal de acceso.....	4,03 m2
Superficie útil.....	76,41 m2	P.P. sala cuarto calderas.....	2,19 m2
Fachada a calle.....	9,61 ml	P.P. cuarto de contadores.....	1,03 m2
Fachada a patios.....	5,62 ml	Superficie construida.....	109,00 m2
Medianil 1/2 asta.....	20,35 ml	Carpintería exterior.....	8,34 m2
Tabicón distribuciones.....	24,16 ml	Carpintería interior.....	17,57 m2
Tabique distribuciones.....	15,45 ml	Altura edificación.....	B+2
Conductos ventilación.....	0,45 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:

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						109,00 m2	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m ³	0,09308	17,42 €	1,62 €	0,312	
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,07075	66,70 €	4,72 €	0,908	
4 Kg/cm2	Hormigón HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación	m ³	0,02208	95,36 €	2,11 €	0,405	
2,00 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,85136	0,86 €	0,73 €	0,141	
	Total capítulo cimentación por m ² construido.				9,18 €	1,765	
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02013	27,46 €	0,55 €	0,106	
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00046	40,45 €	0,02 €	0,004	
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	(0,00016)	30,99 €	0,00 €	(0,001)	
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	24,31 €	0,46 €	0,089	
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	19,79 €	1,80 €	0,345	
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	18,33 €	0,29 €	0,055	
2	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	(0,00001)	197,65 €	0,00 €	(0,000)	
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00410	156,67 €	0,64 €	0,123	
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00961	125,55 €	1,21 €	0,232	
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				4,96 €	0,954	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00543	139,59 €	0,76 €	0,146	
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00543	147,56 €	0,80 €	0,154	
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00057	1.547,98 €	0,89 €	0,171	
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00057	4.150,45 €	2,38 €	0,458	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,05046	25,41 €	1,28 €	0,247	
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,01193	25,58 €	0,31 €	0,059	
	Caja general de protección	ud	0,00065	363,02 €	0,23 €	0,045	
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,02386	35,05 €	0,84 €	0,161	
	Total capítulo acometidas por m ² construido				7,48 €	1,439	
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	12,1938	0,86 €	10,51 €	2,022	
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,17818	59,78 €	10,65 €	2,049	
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,75259	12,04 €	9,06 €	1,742	
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,86 €	0,95 €	0,183	
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,76539	7,20 €	5,51 €	1,059	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						109,00 m2 constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Plantas vivi. 2	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	22,00 €	22,00 €	4,231
	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,57 €	0,57 €	0,110
	Total capítulo estructura por m² construido				59,26 €	11,40
Cubierta 3	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,33333	60,28 €	20,09 €	3,864
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02423	37,86 €	0,92 €	0,176
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,03333	62,69 €	2,09 €	0,402
	Canalón de PVC	ml	0,04807	27,73 €	1,33 €	0,256
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,04326	22,01 €	0,95 €	0,183
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,04326	128,71 €	5,57 €	1,071
	Total capítulo cubierta por m² construido				30,95 €	5,952
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0059 m²/m²	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00917	410,30 €	3,76 €	0,724
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00917	203,03 €	1,86 €	0,358
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,04312	13,63 €	0,59 €	0,113
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,05505	11,98 €	0,66 €	0,127
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02752	19,64 €	0,54 €	0,104
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,04312	13,63 €	0,59 €	0,113
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03670	45,34 €	1,66 €	0,320
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,06422	17,42 €	1,12 €	0,215
Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				10,78 €	2,074	
Tabiquerías Coef. Facha. 0,1258 ml/m² sum Coef. Ventil. 0,1092 m²/m² sum Superficie ocupada 0,0945 m²/m²	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	0,22658	68,45 €	15,51 €	2,983
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,49395	2,75 €	1,36 €	0,261
	Tabique de fachada calle	m²	0,17494	15,59 €	2,73 €	0,525
	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m²	0,14713	43,63 €	6,42 €	1,234
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,13970	4,70 €	0,66 €	0,126
	Tabique de fachada patio	m²	0,13930	15,59 €	2,17 €	0,418
	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,04409	37,74 €	1,66 €	0,320
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06499	18,45 €	1,20 €	0,231
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05038	22,09 €	1,11 €	0,214
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,13669	22,23 €	3,04 €	0,584
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m²	0,46802	12,75 €	5,97 €	1,148
	Tabicón distribuciones	m²	0,50487	19,54 €	9,86 €	1,897
	Tabique en distribuciones	m²	0,32083	15,59 €	5,00 €	0,962
Total capítulo tabiquerías por m² construido				56,69 €	10,90	
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,64507	8,89 €	14,62 €	2,812
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,54609	9,55 €	5,22 €	1,003
	Falso techo de escayola en vestibulo, paso, baño y aseo	m²	0,15489	16,04 €	2,48 €	0,478
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m² compra)	m²	0,60019	24,74 €	14,85 €	2,856
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				37,18 €	7,149
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m²	0,31573	6,52 €	2,06 €	0,396
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,37660	4,96 €	1,87 €	0,359
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	m²	0,35049	4,44 €	1,56 €	0,299
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,35049	3,38 €	1,18 €	0,228
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,06985	15,87 €	1,11 €	0,213
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,15138	13,12 €	1,99 €	0,382
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				9,76 €	1,877
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silícea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m²	0,70098	11,60 €	8,13 €	1,564
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m² compra)	m²	0,15578	20,06 €	3,13 €	0,601
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m²	0,54520	18,64 €	10,16 €	1,954
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,63052	3,74 €	2,36 €	0,454
	Total capítulo de solados por m² construido				23,78 €	4,573
Carpintería exterior 0,1092	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,06813	181,39 €	12,36 €	2,376
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,00842	188,84 €	1,59 €	0,306
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,24913	5,29 €	1,32 €	0,253

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						109,00 m2	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
m²/m² sum	Colocación carpintería exterior	m²	0,07655	25,13 €	1,92 €	0,370	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,24913	1,84 €	0,46 €	0,088	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,06499	30,48 €	1,98 €	0,381	
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,09339	30,46 €	2,84 €	0,547	
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m²	0,06889	26,85 €	1,85 €	0,356	
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido					24,32 €	4,677
Carpintería interior 0,230 m²/m² sum	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00917	413,76 €	3,80 €	0,730	
	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03349	179,54 €	6,01 €	1,156	
	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02752	167,67 €	4,61 €	0,887	
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01835	198,36 €	3,64 €	0,700	
	Colocación de cercos interiores	m²	0,16119	14,47 €	2,33 €	0,448	
	Total capítulo carpintería interior por m² construido					20,39 €	3,922
Fontanería Cocina 1 Baño 1	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00115	1.257,92 €	1,44 €	0,277	
	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00917	119,31 €	1,09 €	0,211	
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,17844	11,52 €	2,06 €	0,395	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00917	216,08 €	1,98 €	0,381	
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00917	233,49 €	2,14 €	0,412	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00917	299,69 €	2,75 €	0,529	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00917	366,86 €	3,37 €	0,647	
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00917	710,21 €	6,52 €	1,253	
	Ayudas albañilería	ud	0,00917	330,51 €	3,03 €	0,583	
	Total capítulo de fontanería por m² construido					34,61 €	6,656
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00057	2.024,34 €	1,16 €	0,223	
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00057	13.736,60 €	7,88 €	1,515	
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00057	14.203,64 €	8,14 €	1,566	
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00057	1.619,17 €	0,93 €	0,179	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00057	1.796,63 €	1,03 €	0,198	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00057	3.592,14 €	2,06 €	0,396	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00057	8.500,95 €	4,87 €	0,937	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00057	16.907,54 €	9,69 €	1,864	
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,05390	64,86 €	3,50 €	0,672	
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,05390	53,69 €	2,89 €	0,556	
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00917	743,08 €	6,82 €	1,311	
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,52223	10,40 €	5,43 €	1,044	
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07290	126,10 €	9,19 €	1,768	
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00889	244,12 €	2,17 €	0,417	
	Ayudas de albañilería	ud	0,00917	156,87 €	1,44 €	0,277	
Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido					67,21 €	12,924	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00917	1.021,82 €	9,37 €	1,803	
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00917	538,32 €	4,94 €	0,950	
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00917	117,96 €	1,08 €	0,208	
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00917	83,75 €	0,77 €	0,148	
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00917	146,85 €	1,35 €	0,259	
	Total capítulo de energía solar por m² construido					17,51 €	3,368
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00917	69,31 €	0,64 €	0,122	
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,17844	9,86 €	1,76 €	0,338	
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00917	159,03 €	1,46 €	0,281	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00917	238,66 €	2,19 €	0,421	
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00917	1.129,58 €	10,36 €	1,993	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00917	108,76 €	1,00 €	0,192	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00917	63,79 €	0,59 €	0,113	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00040	2.926,12 €	1,16 €	0,224	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						109,00 m2	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00917	393,72 €	3,61 €	0,695	
	Total capítulo de electricidad por m² construido				22,77 €	4,378	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00046	375,51 €	0,17 €	0,033	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00459	54,95 €	0,25 €	0,048	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00780	10,86 €	0,08 €	0,016	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00459	7,51 €	0,03 €	0,007	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00046	123,05 €	0,06 €	0,011	
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00046	105,87 €	0,05 €	0,009	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00688	6,12 €	0,04 €	0,008	
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00046	708,95 €	0,33 €	0,063	
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00046	1.778,44 €	0,82 €	0,157	
6 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02936	10,34 €	0,30 €	0,058	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,03028	12,81 €	0,39 €	0,075	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,03028	11,45 €	0,35 €	0,067	
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00275	201,40 €	0,55 €	0,107	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00275	123,24 €	0,34 €	0,065	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00917	89,62 €	0,82 €	0,158	
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02752	107,81 €	2,97 €	0,571	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00917	130,99 €	1,20 €	0,231	
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				8,75 €	1,683	
Ascensor	Contador y línea distribuidora a cuadro	ud	0,00115	760,80 €	0,87 €	0,168	
Sótano	Cuadro de ascensor	ud	0,00115	381,17 €	0,44 €	0,084	
	Derivaciones a cabina ascensor	ud	0,03303	2,84 €	0,09 €	0,018	
Planta baja	Puntos de luz en recinto	ud	0,00344	20,34 €	0,07 €	0,013	
1	Escalera de plataforma en cuarto	ud	0,00115	117,20 €	0,13 €	0,026	
Plantas vivi.	Ascensor eléctrico paradas sótano, PB y viviendas, 1m/s.450 Kg.6 personas	ud	0,00115	13.794,13 €	15,82 €	3,042	
2	Ayudas albañilería	ud	0,00115	238,47 €	0,27 €	0,053	
	Total capítulo de ascensor por m² construido				17,70 €	3,404	
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m²	1,61463	3,01 €	4,86 €	0,935	
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m²	0,54520	3,56 €	1,94 €	0,373	
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,15578	3,56 €	0,55 €	0,107	
	Total capítulo de pintura por m² construido				7,35 €	1,414	
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00917	205,14 €	1,88 €	0,362	
	Total capítulo de varios por m² construido				1,88 €	0,362	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	4,72 €	4,72 €	0,908	
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				4,72 €	0,908	
Elementos comunes	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m²	0,05485	298,57 €	16,38 €	3,149	
	Hueco de ascensor	m²	0,00210	142,12 €	0,30 €	0,057	
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m²	0,02868	579,54 €	16,62 €	3,197	
Superficie ocupada	Sala máquinas ascensor en cubierta o bajos, incluso gradas acceso	m²	0,00425				
0,1111	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m²	0,00750	372,21 €	2,79 €	0,537	
m²/m²	Recintos telecomunicaciones	m²	0,00364	276,37 €	1,01 €	0,194	
	Sala de calderas calefacción	m²	0,01006	562,40 €	5,66 €	1,088	
	Total capítulo de elementos comunes por m² construido				42,75 €	8,221	
	Total de ejecución material por m². construido de vivienda tipo medio			109,00 m2	520,00 €	100,0	

4.1.2. Zona de valor 02AA

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

Superficie cocina	13,69 m ²
Superficie 2 baños	4,95 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	137,29 m ²
Fachada a calle	30,20 m ²
Tabicón distribuciones	51,93 m ²
Tabique distribuciones	10,42 m ²
Superficie construida	159,00 m ²
Carpintería exterior	24,85 m ²
Carpintería interior	15,81 m ²
Superficie parcela	388,00 m ²
Altura edificación	B+1
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma			Adosado		159,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,12873	20,31 €	2,61 €	0,457	
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	72,03 €	2,52 €	0,441	
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,05260	106,31 €	5,59 €	0,978	
	Hormi. limpi. 0,50 ml	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,04113	149,14 €	6,13 €	1,072
		Total capítulo cimentación por m ² construido				16,86 €	2,948
Saneamiento Sótano o SS.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,03152	29,83 €	0,94 €	0,164	
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,02371	23,04 €	0,55 €	0,095	
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,14803	18,93 €	2,80 €	0,490	
	Planta baja 1	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,02527	17,59 €	0,44 €	0,078
		Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00917	161,28 €	1,48 €	0,259
Plantas vivi. 1	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,02303	184,46 €	4,25 €	0,743	
		Total capítulo saneamiento por m ² construido			10,46 €	1,829	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02222	131,77 €	2,93 €	0,512	
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02222	131,77 €	2,93 €	0,512	
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00459	1.294,29 €	5,94 €	1,038	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02523	23,13 €	0,58 €	0,102	
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D=110 mm	ml	0,06881	24,16 €	1,66 €	0,291	
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,11468	9,37 €	1,07 €	0,188	
		Total capítulo acometidas por m ² construido				15,11 €	2,642
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m ³	0,02274	261,32 €	5,94 €	1,039	
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	10,8195	0,78 €	8,49 €	1,484	
Planta baja 1	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16717	54,90 €	9,18 €	1,605	
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,80026	10,96 €	8,77 €	1,533	
Plantas vivi. 1	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,79 €	0,86 €	0,151	
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,72099	6,52 €	4,70 €	0,822	
Entrecubierta	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	24,65 €	24,65 €	4,309	
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,52 €	0,52 €	0,091	

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Adosado 159,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Total capítulo estructura por m ² construido				63,12 €	11,035
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,59174	32,27 €	19,09 €	3,338
2 Alturas	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,04302	34,46 €	1,48 €	0,259
100,00 %	Canalón de PVC	ml	0,12054	27,10 €	3,27 €	0,571
inclinada	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,06111	22,36 €	1,37 €	0,239
1 Alturas	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,10848	135,84 €	14,74 €	2,576
	Total capítulo cubierta por m ² construido				61,05 €	10,673
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02516	391,01 €	9,84 €	1,720
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,05597	13,15 €	0,74 €	0,129
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,03082	13,15 €	0,41 €	0,071
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,02516	112,21 €	2,82 €	0,494
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,04340	13,15 €	0,57 €	0,100
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02516	19,75 €	0,50 €	0,087
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03774	19,75 €	0,75 €	0,130
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06289	16,98 €	1,07 €	0,187
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				16,68 €	2,916
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	0,43449	71,41 €	31,03 €	5,424
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,94719	2,69 €	2,54 €	0,445
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,18996	4,66 €	0,88 €	0,155
Coef. Facha. 0,22	Tabique de fachada calle	m ²	0,35737	16,38 €	5,85 €	1,023
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12365	18,29 €	2,26 €	0,395
ml/m ² sum	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10252	20,11 €	2,06 €	0,360
Coef. Ventil. 0,181	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,87246	22,43 €	19,57 €	3,421
	Tabicón distribuciones	m ²	0,61324	21,48 €	13,17 €	2,303
m ² /m ² sum	Tabique en distribuciones	m ²	0,21484	16,38 €	3,52 €	0,615
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				80,90 €	14,143
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,99603	9,59 €	19,14 €	3,346
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,60419	10,24 €	6,19 €	1,081
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,20958	15,82 €	3,32 €	0,580
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m ² compra)	m ²	0,57827	24,19 €	13,99 €	2,445
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				42,63 €	7,452
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	0,37712	6,77 €	2,55 €	0,447
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,70022	4,52 €	3,16 €	0,553
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,03989	14,45 €	0,58 €	0,101
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,08805	13,81 €	1,22 €	0,213
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				7,51 €	1,313
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m ² compra)	m ²	0,16726	31,31 €	5,24 €	0,916
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m ²	0,69619	31,25 €	21,75 €	3,803
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,73896	3,74 €	2,76 €	0,483
	Gradas de roble sobre peldañeado de obra	ml	0,09057	62,10 €	5,62 €	0,983
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,10063	4,54 €	0,46 €	0,080
	Total capítulo de solados por m ² construido				35,83 €	6,265
Carpintería exterior 0,181 m ² /m ² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,13909	165,90 €	23,08 €	4,034
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,01719	172,67 €	2,97 €	0,519
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40707	4,81 €	1,96 €	0,342
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,15628	24,74 €	3,87 €	0,676
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40707	1,89 €	0,77 €	0,134

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Adosado 159,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,12365	28,79 €	3,56 €	0,622
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m ²	0,18556	28,35 €	5,26 €	0,920
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,14066	20,48 €	2,88 €	0,504
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				44,34 €	7,751
Carpintería interior	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00629	476,22 €	3,00 €	0,524
0,099	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,02925	187,19 €	5,47 €	0,957
m ² /m ² sum	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,03145	180,34 €	5,67 €	0,991
	Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz	ud	0,01887	200,41 €	3,78 €	0,661
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,15862	13,17 €	2,09 €	0,365
	Barandado escalera de 90 cm, balaustrada y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación	ml	0,03145	226,00 €	7,11 €	1,242
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				27,12 €	4,741
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00629	311,20 €	1,96 €	0,342
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ml	0,11258	13,31 €	1,50 €	0,262
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00629	191,11 €	1,20 €	0,210
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00629	236,32 €	1,49 €	0,260
2	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00629	247,34 €	1,56 €	0,272
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00629	336,27 €	2,11 €	0,370
1	Bañera 1,20, lavabo, inoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00629	534,61 €	3,36 €	0,588
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,01258	352,40 €	4,43 €	0,775
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01258	427,73 €	5,38 €	0,941
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,01258	674,88 €	8,49 €	1,484
	Ayudas albañilería	ud	0,00629	404,97 €	2,55 €	0,445
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				34,03 €	5,949
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00629	1.557,22 €	9,79 €	1,712
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,04654	10,46 €	0,49 €	0,085
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00629	1.907,83 €	12,00 €	2,098
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,70803	13,71 €	9,71 €	1,698
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08980	138,30 €	12,42 €	2,171
	Ayudas de albañilería	ud	0,00629	157,72 €	0,99 €	0,173
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				45,40 €	7,937
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,00629	1.960,36 €	12,33 €	2,155
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00629	676,03 €	4,25 €	0,743
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				16,58 €	2,899
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00459	66,00 €	0,30 €	0,053
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,09587	9,37 €	0,90 €	0,157
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00629	181,03 €	1,14 €	0,199
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00629	337,57 €	2,12 €	0,371
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00629	1.315,63 €	8,27 €	1,447
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00629	212,84 €	1,34 €	0,234
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00459	302,95 €	1,39 €	0,243
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00459	2.771,09 €	12,71 €	2,222
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00629	375,44 €	2,36 €	0,413
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				30,54 €	5,339
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00105	314,22 €	0,33 €	0,058
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,01048	51,27 €	0,54 €	0,094
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,01782	9,54 €	0,17 €	0,030
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,01048	6,32 €	0,07 €	0,012

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Adosado 159,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
11 Tubos	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00105	112,00 €	0,12 €	0,021
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,01572	5,57 €	0,09 €	0,015
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00105	645,31 €	0,68 €	0,118
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00105	1.691,75 €	1,77 €	0,310
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,06289	11,73 €	0,74 €	0,129
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,06289	11,66 €	0,73 €	0,128
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,06289	10,42 €	0,66 €	0,115
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00052	112,18 €	0,06 €	0,010
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00629	81,57 €	0,51 €	0,090
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02516	98,13 €	2,47 €	0,432
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00839	119,23 €	1,00 €	0,175
Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido					9,92 €	1,735
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	1,92615	2,95 €	5,68 €	0,993
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	0,69619	3,03 €	2,11 €	0,369
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,16726	3,03 €	0,51 €	0,089
	Total capítulo de pintura por m ² construido					8,30 €
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	5,63 €	5,63 €	0,984
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido					5,63 €
Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo medio				159,00 m ²	572,00 €	100,00

4.1.3. Zona de valor 03II

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

Superficie nave	939,00 m ²
Superficie entreplanta	91,08 m ²
Fachada a calle	5,00 m
Medianil	187,80 m
Superficie construida	1.030,00 m ²
Superficie parcela	7.500,00 m ²
Altura edificación	B+entreplanta
Altura planta	8,00 m

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

Análisis de nave industrial por m ² construido de la misma				939 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación	Excavación de zapatas de pilares en terreno blando	m ³	0,03824	15,65 €	0,60 €	0,230
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación 10 cm.	m ³	0,00510	88,24 €	0,45 €	0,173
	Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zapatas cimenta.	m ³	0,03314	124,43 €	4,12 €	1,586
Hormi limpl.	Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zunchos fachadas y medianiles	m ³	0,01546	155,55 €	2,40 €	0,925
0,10 ml	Hierro B-500 en zapatas y zunchos cimentación	kg	3,06653	1,14 €	3,50 €	1,345
Total capítulo cimentación por m ² construido					11,07 €	4,259

Análisis de nave industrial por m² construido de la misma					939 m2	
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,01797	36,32 €	0,65 €	0,251
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,05591	41,00 €	2,29 €	0,882
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01597	32,15 €	0,51 €	0,198
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00213	261,46 €	0,56 €	0,214
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00577	166,08 €	0,96 €	0,369
	Total capítulo saneamiento por m² construido				4,97 €	1,913
Acometidas	Acometida de saneamiento D=250 mm. fecales (10 m.)	ml	0,01065	221,97 €	2,36 €	0,909
	Acometida de saneamiento D=300 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,01065	239,36 €	2,55 €	0,980
	Acometida de agua 80 mm. incluso arqueta	ud	0,00106	1.712,91 €	1,82 €	0,702
	Derechos de acometida de redes abastecimiento	ud	0,00106	3.807,32 €	4,05 €	1,559
	Derechos de acometida de energía eléctrica	ud	0,00106	33,61 €	0,04 €	0,014
	Caja general de protección	ud	0,00106	480,23 €	0,51 €	0,197
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01065	46,37 €	0,49 €	0,190
	Acometida de telefonía, desde punto de toma hasta armario de enlace	ml	0,01065	72,70 €	0,77 €	0,298
	Total capítulo acometidas por m² construido				12,61 €	4,849
Estructura	Zócalo de Hormigón visto de 1 m altura y 20 cm espesor	m³	0,02611	427,78 €	11,17 €	4,296
	5 ml luz Pilar RF-90 prefabricado 40x40 de sección y altura próximo a 8 m altura, sin apoyo de forjado, de hormigón prefabricado HA/30 y acero B-500-S, incluso apoyo de vigas, transporte y montaje en obra totalmente terminado.	ml	0,06053	143,26 €	8,67 €	3,336
	8,00 ml altura Estructura de cubierta prefabricada de hormigón	m²	1,00000	50,24 €	50,24 €	19,323
	Total capítulo estructura por m² construido				70,08 €	26,955
Cubierta	Cubierta de fibrocemento	m²	1,00000	21,75 €	21,75 €	8,364
	Canalón chapa galvanizada 1,5 mm y 1 m de desarrollo, sobre Dalla	ml	0,23333	36,68 €	8,56 €	3,292
	Bajante de pluviales PVC D=200 mmm	ml	0,06709	34,41 €	2,31 €	0,888
	Total capítulo cubierta por m² construido				32,61 €	12,544
Tabiquerías	Muro bloque cemento dos caras vistas en fachada calle	m²	2,39706	40,44 €	96,94 €	37,283
	Muro bloque cemento dos caras vistas en medianil	m²	(2,28328)	40,44 €	-92,34 €	(35,514)
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				4,60 €	1,770
Solados	Solera de hormigón 15 cm enchado 15 cm y acabado cuarzo	m²	0,94535	29,74 €	28,11 €	10,813
	Total capítulo de solados por m² construido				28,11 €	10,813
Carpintería	Puerta acceso a nave	m²	0,05272	157,77 €	8,32 €	3,199
	Carpintería exterior	m²	0,46204	117,87 €	54,46 €	20,946
	Colocación de cercos	m²	0,51476	33,25 €	17,11 €	6,582
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				79,89 €	30,727
Fontanería	Punto interior en nave de desagües fecales	ud	0,00106	601,01 €	0,64 €	0,246
	Punto interior en nave de agua fría	ud	0,00106	601,01 €	0,64 €	0,246
	Total capítulo de fontanería por m² construido				1,28 €	0,492
Electricidad	Centralización de contadores	ud	0,00106	327,91 €	0,35 €	0,134
	Derivaciones a bajera	ud	0,00106	264,03 €	0,28 €	0,108
	Total capítulo de electricidad por m² construido				0,63 €	0,242
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	14,13 €	14,13 €	5,435
	Total capítulo de seguridad y salud por m² construido				14,13 €	5,435
1	Total de ejecución material por m². construido de nave				260,00 €	100,00

4.1.4. Zona de valor 04DD

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

Superficie cocina	9,07 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	74,36 m2
Fachada a calle	37,18 ml
Tabique distribuciones	12,82 ml
Superficie construida	90,00 m2
Carpintería exterior	13,46 m2
Carpintería interior	10,47 m2
Superficie parcela	563,00 m2
Altura edificación	B
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Aislado		90,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,13003	23,89 €	3,11 €	0,515	
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	54,01 €	1,89 €	0,314	
	2 Kg/cm2 Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,03719	109,32 €	4,07 €	0,674	
	Hormi. limpi. 0,50 ml Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,05784	111,84 €	6,47 €	1,073	
	Total capítulo cimentación por m ² construido					15,53 €	2,576
Saneamiento Sótano o SS.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,06584	22,37 €	1,47 €	0,244	
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,03776	17,28 €	0,65 €	0,108	
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,31992	14,19 €	4,54 €	0,753	
	Planta baja 1 Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,05384	13,19 €	0,71 €	0,118	
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,02222	120,95 €	2,69 €	0,446	
Plantas vivi.	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,04653	138,33 €	6,44 €	1,067	
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				16,50 €	2,736	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02747	87,30 €	2,40 €	0,398	
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02747	87,30 €	2,40 €	0,398	
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,01111	1.069,04 €	11,88 €	1,970	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,06111	17,34 €	1,06 €	0,176	
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D=110 mm	ml	0,16667	17,53 €	2,92 €	0,485	
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,27778	7,03 €	1,95 €	0,324	
	Total capítulo acometidas por m ² construido				22,61 €	3,749	
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m ³	0,04017	195,97 €	7,87 €	1,305	
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,3668	0,59 €	5,51 €	0,914	
	Planta baja 1 Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16185	41,17 €	6,66 €	1,105	
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,84043	8,22 €	6,91 €	1,145	
	Plantas vivi.	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,59 €	0,65 €	0,108
Entrecubierta	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68381	4,88 €	3,33 €	0,553	
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	18,00 €	18,00 €	2,985	
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,39 €	0,39 €	0,065	
	Total capítulo estructura por m ² construido					49,33 €	8,181
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	1,00000	26,75 €	26,75 €	4,436	

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Aislado 90,00 m ²			
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
1 Alturas 100,00 % inclinada	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	1,00000	24,20 €	24,20 €	4,013	
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,07270	25,84 €	1,88 €	0,312	
	Canalón de PVC	ml	0,41447	20,33 €	8,42 €	1,397	
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12434	16,77 €	2,09 €	0,346	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,37303	101,47 €	37,85 €	6,277	
	Total capítulo cubierta por m ² construido					101,18 €	16,780
	Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02222	293,22 €	6,52 €	1,081
Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina		ml	0,02222	9,86 €	0,22 €	0,036	
Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,		ud	0,02222	84,15 €	1,87 €	0,310	
Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina		ml	0,04444	9,86 €	0,44 €	0,073	
Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación		ml	0,02222	14,81 €	0,33 €	0,055	
Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.		ud	0,04444	14,81 €	0,66 €	0,109	
Extracción autorregulable en dormitorios y salón.		ud	0,06667	12,73 €	0,85 €	0,141	
Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido						11,10 €	1,841
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	1,11891	52,69 €	58,95 €	9,777	
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,43921	2,01 €	4,91 €	0,815	
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,41309	3,49 €	1,44 €	0,239	
	Coef. Facha. 0,5	Tabique de fachada calle	m ²	0,96746	12,28 €	11,88 €	1,971
	ml/m ² sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,11831	13,71 €	1,62 €	0,269
	Coef. Ventil. 0,181	Afeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,09809	15,08 €	1,48 €	0,245
	m ² /m ² sum	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,57479	16,82 €	9,67 €	1,603
		Tabicón distribuciones	m ²	0,55370	16,11 €	8,92 €	1,479
		Tabique en distribuciones	m ²	0,19081	12,28 €	2,34 €	0,389
		Total capítulo tabiquerías por m ² construido				101,23 €	16,787
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	2,16368	7,19 €	15,56 €	2,580	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,67214	7,68 €	5,16 €	0,856	
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,15405	11,86 €	1,83 €	0,303	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m ² compra)	m ²	0,51801	18,14 €	9,40 €	1,558	
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido					31,94 €	5,297
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	1,01043	5,08 €	5,13 €	0,851	
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	1,37303	3,39 €	4,65 €	0,771	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,08675	10,83 €	0,94 €	0,156	
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido					10,72 €	1,778
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m ² compra)	m ²	0,13412	23,48 €	3,15 €	0,522	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m ²	0,69207	23,43 €	16,22 €	2,689	
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,74438	2,80 €	2,09 €	0,346	
	Total capítulo de solados por m ² construido					21,45 €	3,558
Carpintería exterior 0,181 m ² /m ² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,13309	124,41 €	16,56 €	2,746	
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,01645	129,49 €	2,13 €	0,353	
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,38951	3,61 €	1,41 €	0,233	
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,14954	18,56 €	2,77 €	0,460	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,38951	1,41 €	0,55 €	0,091	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,11831	21,59 €	2,55 €	0,424	
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m ²	0,17755	21,26 €	3,77 €	0,626	
	Vidrio dimaliit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,13459	15,36 €	2,07 €	0,343	
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido					31,81 €	5,276
Carpintería	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,01111	357,12 €	3,97 €	0,658	

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Aislado 90,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
interior 0,116 m ² /m ² sum	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,04056	140,38 €	5,69 €	0,944
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,18106	9,87 €	1,79 €	0,297
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido					17,63 €
Fontanería Cocina 1 Baño	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,01111	233,38 €	2,59 €	0,430
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ml	0,16667	9,98 €	1,66 €	0,276
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,01111	143,31 €	1,59 €	0,264
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,01111	177,22 €	1,97 €	0,327
	Ayudas albañilería	ud	0,01111	215,89 €	2,40 €	0,398
Total capítulo de fontanería por m ² construido					19,53 €	3,240
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,01111	1.167,78 €	12,98 €	2,152
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,05000	7,84 €	0,39 €	0,065
	Caldera totalmente instalada,incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,01111	1.947,29 €	21,64 €	3,588
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,67747	10,28 €	6,97 €	1,155
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08592	103,71 €	8,91 €	1,478
	Ayudas de albañilería	ud	0,01111	118,28 €	1,31 €	0,218
Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido					52,20 €	8,656
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,01111	1.470,10 €	16,33 €	2,709
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,01111	506,97 €	5,63 €	0,934
	Total capítulo de energía solar por m ² construido					21,97 €
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,01111	49,49 €	0,55 €	0,091
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,20000	7,03 €	1,41 €	0,233
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,01111	135,75 €	1,51 €	0,250
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,01111	174,53 €	1,94 €	0,322
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,01111	683,73 €	7,60 €	1,260
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,01111	159,61 €	1,77 €	0,294
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,01111	201,18 €	2,24 €	0,371
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,01111	2.078,08 €	23,09 €	3,829
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,01111	281,55 €	3,13 €	0,519
	Total capítulo de electricidad por m ² construido					43,23 €
Telecomunica. 3 Tubos 3 Tomas ser.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,01111	233,68 €	2,60 €	0,431
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,11111	38,45 €	4,27 €	0,709
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,18889	7,15 €	1,35 €	0,224
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,11111	4,74 €	0,53 €	0,087
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,01111	83,99 €	0,93 €	0,155
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,16667	4,18 €	0,70 €	0,116
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,01111	389,42 €	4,33 €	0,718
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,11111	7,05 €	0,78 €	0,130
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,11111	8,74 €	0,97 €	0,161
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,11111	7,81 €	0,87 €	0,144
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00556	84,12 €	0,47 €	0,078
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,01111	61,17 €	0,68 €	0,113
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,03333	73,59 €	2,45 €	0,407
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,01111	89,41 €	0,99 €	0,165
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido					21,92 €
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	2,08789	2,21 €	4,62 €	0,766

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Aislado 90,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	0,69207	2,27 €	1,57 €	0,261
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,13412	2,27 €	0,30 €	0,051
	Total capítulo de pintura por m ² construido				6,49 €	1,077
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	6,63 €	6,63 €	1,099
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido				6,63 €	1,099
	Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo medio			090,00 m ²	603,00 €	100,00

4.1.1. Zona de valor 00RE

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares				122,75 m ² constru.		
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m ³	0,02905	35,42 €	1,03 €	0,238
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,00354	58,26 €	0,21 €	0,048
4 Kg/cm ²	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,02550	102,84 €	2,62 €	0,607
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,75 €	0,62 €	0,143
	Total capítulo cimentación por m ² construido.				4,48 €	1,036
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,01515	23,98 €	0,36 €	0,084
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	35,33 €	0,05 €	0,011
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	27,07 €	0,10 €	0,022
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	21,23 €	0,35 €	0,082
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	17,29 €	1,07 €	0,248
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	16,01 €	0,18 €	0,041
2	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	172,64 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	136,85 €	0,42 €	0,098
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	109,66 €	0,78 €	0,181
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				3,33 €	0,770
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	115,00 €	0,56 €	0,129
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	121,97 €	0,59 €	0,137
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.352,11 €	0,48 €	0,112
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,343

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	22,19 €	0,97 €	0,224
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	21,98 €	0,18 €	0,041
	Caja general de protección	ud	0,00050	317,09 €	0,16 €	0,037
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	30,62 €	0,50 €	0,115
	Total capítulo acometidas por m ² construido				4,91 €	1,137
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0413	0,75 €	6,81 €	1,576
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16488	52,22 €	8,61 €	1,993
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,83652	10,52 €	8,80 €	2,036
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,75 €	0,83 €	0,192
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68810	6,22 €	4,28 €	0,991
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	18,05 €	18,05 €	4,178
2	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	0,116
	Total capítulo estructura por m ² construido				47,88 €	11,08
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,25000	52,65 €	13,16 €	3,047
4	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	33,07 €	0,60 €	0,139
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	54,75 €	1,37 €	0,317
	Canalón de PVC	ml	0,06476	24,22 €	1,57 €	0,363
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,07771	19,23 €	1,49 €	0,346
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,05828	105,00 €	6,12 €	1,417
	Total capítulo cubierta por m ² construido				24,31 €	5,628
Conductos	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	358,38 €	2,84 €	0,657
ventilación	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	177,34 €	1,40 €	0,325
Superf. Ocupad	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	11,91 €	0,44 €	0,103
0,0051	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	10,46 €	0,50 €	0,115
m ² /m ²	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	17,16 €	0,41 €	0,094
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	11,91 €	0,44 €	0,103
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	39,60 €	1,25 €	0,290
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	15,22 €	0,84 €	0,195
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				8,13 €	1,881
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	0,66344	59,69 €	39,60 €	9,167
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,40 €	3,47 €	0,803
0,356122426	Tabique de fachada calle	m ²	0,56660	13,62 €	7,72 €	1,786
ml/m ² sum	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m ²	0,03947	38,11 €	1,50 €	0,348
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,11 €	1,04 €	0,242
Coef. Ventil.	Tabique de fachada patio	m ²	0,00090	13,62 €	0,01 €	0,003
0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	32,96 €	4,18 €	0,968
m ² /m ² sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	16,12 €	1,06 €	0,246
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	19,30 €	0,99 €	0,229
Superficie ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,13889	19,41 €	2,70 €	0,624
0,1148	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m ²	0,20144	11,14 €	2,24 €	0,519
m ² /m ²	Tabicón distribuciones	m ²	0,47360	17,07 €	8,08 €	1,871
	Tabique en distribuciones	m ²	0,30081	13,62 €	4,10 €	0,948
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				76,70 €	17,75
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,55522	7,76 €	12,08 €	2,795
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,56001	8,35 €	4,67 €	1,082
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m ²	0,15227	14,01 €	2,13 €	0,494

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m ² compra)	m ²	0,53559	21,61 €	11,57 €	2,679
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				30,46 €	7,051
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m ²	0,63543	5,70 €	3,62 €	0,838
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,30828	4,33 €	1,34 €	0,309
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m ³	m ²	0,35614	3,88 €	1,38 €	0,320
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m ²	0,35614	2,95 €	1,05 €	0,243
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,12700	13,86 €	1,76 €	0,408
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	11,46 €	1,50 €	0,346
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				10,64 €	2,464
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silicea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m ²	0,71228	10,13 €	7,22 €	1,670
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m ² compra)	m ²	0,14513	17,52 €	2,54 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m ²	0,56715	16,28 €	9,23 €	2,137
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,27 €	2,02 €	0,467
	Total capítulo de solados por m ² construido				21,01 €	4,863
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,06922	158,44 €	10,97 €	2,539
exterior	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,00856	164,94 €	1,41 €	0,327
0,1092	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	4,62 €	1,17 €	0,271
m ² /m ² sum	Colocación carpintería exterior	m ²	0,07778	21,95 €	1,71 €	0,395
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,61 €	0,41 €	0,094
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,06604	26,62 €	1,76 €	0,407
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m ²	0,09489	26,61 €	2,52 €	0,584
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m ²	0,07000	23,45 €	1,64 €	0,380
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				21,59 €	4,997
Carpintería	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	361,41 €	2,86 €	0,662
interior	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	156,82 €	4,53 €	1,049
0,195	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	146,46 €	3,48 €	0,805
m ² /m ² sum	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	173,26 €	2,74 €	0,635
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,13905	12,64 €	1,76 €	0,407
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				15,37 €	3,557
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.098,75 €	1,09 €	0,252
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	104,22 €	0,82 €	0,191
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	10,07 €	1,55 €	0,359
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	188,74 €	1,49 €	0,346
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	203,95 €	1,61 €	0,374
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	238,12 €	1,88 €	0,436
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	250,63 €	1,98 €	0,459
	Bañera 1,2,lavabo, inoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	485,39 €	3,84 €	0,889
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	261,77 €	2,07 €	0,480
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	320,44 €	2,54 €	0,587
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	620,35 €	4,91 €	1,136
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	288,69 €	2,28 €	0,529
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				26,08 €	6,037
Calefacción	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	1.768,20 €	0,87 €	0,202

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
y agua caliente colectiva	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	11.998,49 €	5,93 €	1,374
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	12.406,43 €	6,14 €	1,421
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.414,29 €	0,70 €	0,162
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.569,30 €	0,78 €	0,180
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.137,63 €	1,55 €	0,359
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	7.425,31 €	3,67 €	0,850
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	14.768,21 €	7,30 €	1,691
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	56,65 €	2,63 €	0,610
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	46,89 €	2,18 €	0,505
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	649,06 €	5,14 €	1,189
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	9,08 €	4,82 €	1,115
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07408	110,14 €	8,16 €	1,889
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	213,23 €	1,63 €	0,378
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	137,02 €	1,08 €	0,251
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido					52,60 €
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m ² útiles	ud	0,00791	892,53 €	7,06 €	1,635
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	470,20 €	3,72 €	0,861
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	103,04 €	0,82 €	0,189
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	73,15 €	0,58 €	0,134
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	128,27 €	1,02 €	0,235
	Total capítulo de energía solar por m ² construido					13,19 €
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	60,54 €	0,48 €	0,111
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	8,62 €	1,33 €	0,307
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	138,90 €	1,10 €	0,254
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	229,72 €	1,82 €	0,421
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	986,65 €	7,81 €	1,808
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	95,00 €	0,75 €	0,174
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	55,72 €	0,44 €	0,102
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	2.555,87 €	0,87 €	0,202
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	343,91 €	2,72 €	0,630
	Total capítulo de electricidad por m ² construido					17,32 €
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	326,77 €	0,13 €	0,030
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	48,00 €	0,19 €	0,044
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	9,49 €	0,06 €	0,015
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	6,56 €	0,03 €	0,006
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00040	107,48 €	0,04 €	0,010
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	92,47 €	0,04 €	0,008
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	5,35 €	0,03 €	0,007
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	619,24 €	0,25 €	0,057

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

4.1.2. Zona de valor 00RG

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m ³	0,02905	42,65 €	1,24 €	0,238
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,00354	70,15 €	0,25 €	0,048
4 Kg/cm2	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,02550	123,83 €	3,16 €	0,607
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,91 €	0,74 €	0,143
	Total capítulo cimentación por m ² construido.				5,39 €	1,036
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,01515	28,88 €	0,44 €	0,084
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	42,54 €	0,06 €	0,011
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	32,59 €	0,12 €	0,022
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	25,56 €	0,43 €	0,082
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	20,81 €	1,29 €	0,249
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	19,28 €	0,21 €	0,041
2	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	207,88 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	164,78 €	0,51 €	0,098
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	132,04 €	0,94 €	0,181
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				4,01 €	0,770
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	150,22 €	0,73 €	0,140
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	158,61 €	0,77 €	0,148
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.628,11 €	0,58 €	0,112
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,285
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	26,72 €	1,16 €	0,224
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	27,09 €	0,22 €	0,042
	Caja general de protección	ud	0,00050	381,82 €	0,19 €	0,037
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	36,86 €	0,60 €	0,115
	Total capítulo acometidas por m ² construido				5,73 €	1,102
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0413	0,91 €	8,20 €	1,577
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16488	62,88 €	10,37 €	1,994
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,83652	12,66 €	10,59 €	2,037
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,91 €	1,00 €	0,192
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68810	7,49 €	5,16 €	0,991
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	21,74 €	21,74 €	4,180
2	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,60 €	0,60 €	0,116
	Total capítulo estructura por m ² construido				57,65 €	11,09
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,25000	63,40 €	15,85 €	3,048
4	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	39,82 €	0,72 €	0,139
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	65,93 €	1,65 €	0,317
	Canalón de PVC	ml	0,06476	29,16 €	1,89 €	0,363
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,07771	23,15 €	1,80 €	0,346
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,05828	126,44 €	7,37 €	1,417
	Total capítulo cubierta por m ² construido				29,28 €	5,630
Conductos	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	431,54 €	3,42 €	0,657
ventilación	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	213,54 €	1,69 €	0,325
Superf. Ocupad	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
0,0051	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	12,60 €	0,60 €	0,115
m ² /m ²	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	20,66 €	0,49 €	0,094
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	47,69 €	1,51 €	0,290
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	18,32 €	1,01 €	0,195
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				9,79 €	1,882

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	0,66344	71,87 €	47,68 €	9,170
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,89 €	4,18 €	0,803
0,356122426	Tabique de fachada calle	m ²	0,56660	16,40 €	9,29 €	1,787
ml/m ² sum	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m ²	0,03947	45,88 €	1,81 €	0,348
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,95 €	1,26 €	0,242
Coef. Ventil.	Tabique de fachada patio	m ²	0,00090	16,40 €	0,01 €	0,003
0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	39,69 €	5,03 €	0,968
m ² /m ² sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	19,40 €	1,28 €	0,246
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	23,24 €	1,19 €	0,229
Superficie ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,13889	23,38 €	3,25 €	0,624
0,1148	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m ²	0,20144	13,41 €	2,70 €	0,520
m ² /m ²	Tabicón distribuciones	m ²	0,47360	20,55 €	9,73 €	1,872
	Tabique en distribuciones	m ²	0,30081	16,40 €	4,93 €	0,949
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				92,35 €	17,76
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,55522	9,35 €	14,54 €	2,796
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,56001	10,05 €	5,63 €	1,082
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m ²	0,15227	16,87 €	2,57 €	0,494
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m ² compra)	m ²	0,53559	26,02 €	13,94 €	2,680
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				36,68 €	7,053
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m ²	0,63543	6,86 €	4,36 €	0,838
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,30828	5,22 €	1,61 €	0,309
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m ³	m ²	0,35614	4,67 €	1,66 €	0,320
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m ²	0,35614	3,55 €	1,26 €	0,243
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,12700	16,69 €	2,12 €	0,408
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	13,80 €	1,80 €	0,346
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				12,82 €	2,465
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silicea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m ²	0,71228	12,20 €	8,69 €	1,671
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m ² compra)	m ²	0,14513	21,10 €	3,06 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m ²	0,56715	19,60 €	11,12 €	2,138
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,94 €	2,43 €	0,467
	Total capítulo de solados por m ² construido				25,30 €	4,865
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,06922	190,78 €	13,21 €	2,540
0,1092	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,00856	198,61 €	1,70 €	0,327
m ² /m ² sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	5,56 €	1,41 €	0,271
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,07778	26,43 €	2,06 €	0,395
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,94 €	0,49 €	0,094
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,06604	32,06 €	2,12 €	0,407
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m ²	0,09489	32,04 €	3,04 €	0,585
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m ²	0,07000	28,24 €	1,98 €	0,380
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				25,99 €	4,999
Carpintería interior	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	435,18 €	3,44 €	0,662
0,195	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	188,83 €	5,45 €	1,049
m ² /m ² sum	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	176,35 €	4,19 €	0,805
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	208,63 €	3,30 €	0,635
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m ² incluso barniz	ud		284,24 €		

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,13905	15,22 €	2,12 €	0,407
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				18,50 €	3,558
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.323,04 €	1,31 €	0,252
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	125,49 €	0,99 €	0,191
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	12,12 €	1,87 €	0,359
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	227,26 €	1,80 €	0,346
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	245,58 €	1,94 €	0,374
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	286,72 €	2,27 €	0,436
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	301,79 €	2,39 €	0,459
	Bañera 1,2,lavabo,inoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	584,48 €	4,63 €	0,890
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	315,21 €	2,49 €	0,480
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	385,85 €	3,05 €	0,587
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	746,98 €	5,91 €	1,137
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	347,62 €	2,75 €	0,529
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				31,40 €	6,039
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	2.129,14 €	1,05 €	0,203
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.447,70 €	7,15 €	1,374
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.938,92 €	7,39 €	1,421
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.702,99 €	0,84 €	0,162
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.889,64 €	0,93 €	0,180
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.778,10 €	1,87 €	0,359
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	8.941,01 €	4,42 €	0,850
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	17.782,79 €	8,80 €	1,692
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	68,22 €	3,17 €	0,610
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	56,47 €	2,63 €	0,505
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	781,55 €	6,19 €	1,189
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	10,93 €	5,80 €	1,116
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07408	132,62 €	9,82 €	1,889
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	256,75 €	1,97 €	0,379
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	164,99 €	1,31 €	0,251
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				63,34 €	12,180
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m ² útiles	ud	0,00791	1.074,72 €	8,51 €	1,636
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	566,18 €	4,48 €	0,862
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	124,07 €	0,98 €	0,189
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	88,08 €	0,70 €	0,134
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	154,45 €	1,22 €	0,235
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				15,89 €	3,055
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	72,90 €	0,58 €	0,111
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	10,37 €	1,60 €	0,307
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	167,26 €	1,32 €	0,255
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	276,61 €	2,19 €	0,421

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

4.1.3. Zona de valor 00PT

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.4. Zona de valor 00PP

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

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Plantas vivi. 2	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	16,12 €	0,18 €	0,034
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	173,84 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	137,80 €	0,43 €	0,082
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	110,42 €	0,79 €	0,152
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				3,35 €	0,644
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	116,14 €	0,56 €	0,108
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	123,15 €	0,60 €	0,115
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00037	1.361,54 €	0,50 €	0,097
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00037	4.150,45 €	1,53 €	0,295
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04573	22,35 €	1,02 €	0,197
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00841	22,15 €	0,19 €	0,036
	Caja general de protección	ud	0,00052	319,30 €	0,17 €	0,032
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01681	30,83 €	0,52 €	0,100
Total capítulo acometidas por m ² construido				5,09 €	0,979	
Estructura Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0413	0,76 €	6,86 €	1,318
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16488	52,58 €	8,67 €	1,667
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,83652	10,59 €	8,86 €	1,704
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,76 €	0,84 €	0,161
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68810	6,27 €	4,31 €	0,829
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	18,19 €	18,19 €	3,498
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	0,097
Total capítulo estructura por m ² construido				48,22 €	9,27	
Cubierta 4	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,25000	53,02 €	13,25 €	2,549
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	33,30 €	0,61 €	0,116
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	55,14 €	1,38 €	0,265
	Canalón de PVC	ml	0,08839	24,39 €	2,16 €	0,415
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,10607	19,36 €	2,05 €	0,395
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,07955	105,75 €	8,41 €	1,618
Total capítulo cubierta por m ² construido				27,86 €	5,357	
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0053 m ² /m ²	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00831	360,88 €	3,00 €	0,577
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m ³ /h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00831	178,57 €	1,48 €	0,286
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03908	11,99 €	0,47 €	0,090
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04989	10,53 €	0,53 €	0,101
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02494	17,28 €	0,43 €	0,083
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03908	11,99 €	0,47 €	0,090
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,04157	39,88 €	1,66 €	0,319
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,06652	15,32 €	1,02 €	0,196
Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				9,06 €	1,742	
Tabiquerías Coef. Facha. 0,356122426 ml/m ² sum Coef. Ventil. 0,1092 m ² /m ² sum	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	0,91456	60,20 €	55,05 €	10,587
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,99374	2,41 €	4,81 €	0,926
	Tabique de fachada calle	m ²	0,79595	13,71 €	10,92 €	2,099
	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m ²	0,05796	38,37 €	2,22 €	0,428
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,35738	4,14 €	1,48 €	0,284
	Tabique de fachada patio	m ²	0,00556	13,71 €	0,08 €	0,015
	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,17766	33,19 €	5,90 €	1,134
Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,09250	16,23 €	1,50 €	0,289	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Superficie ocupada 0,1549 m ² /m ²	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,07171	19,43 €	1,39 €	0,268
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,19456	19,55 €	3,80 €	0,731
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m ²	0,17395	11,22 €	1,95 €	0,375
	Tabicón distribuciones	m ²	0,61371	17,19 €	10,55 €	2,028
	Tabique en distribuciones	m ²	0,38959	13,71 €	5,34 €	1,027
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido					105,00 €
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	2,12372	7,82 €	16,61 €	3,193
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,79453	8,40 €	6,68 €	1,284
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m ²	0,20322	14,11 €	2,87 €	0,551
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m ² compra)	m ²	0,59466	21,76 €	12,94 €	2,489
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido					39,09 €
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m ²	0,89456	5,74 €	5,13 €	0,987
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,32955	4,36 €	1,44 €	0,277
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m ³	m ²	0,49888	3,91 €	1,95 €	0,375
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m ²	0,49888	2,97 €	1,48 €	0,285
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,17869	13,96 €	2,49 €	0,480
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13719	11,54 €	1,58 €	0,304
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido					14,08 €
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silícea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m ²	0,99776	10,20 €	10,18 €	1,958
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m ² compra)	m ²	0,17346	17,65 €	3,06 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m ²	0,82430	16,39 €	13,51 €	2,599
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,84548	3,29 €	2,78 €	0,535
	Total capítulo de solados por m ² construido					29,54 €
Carpintería exterior 0,1092 m ² /m ² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,09697	159,54 €	15,47 €	2,975
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,01199	166,09 €	1,99 €	0,383
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,35460	4,65 €	1,65 €	0,317
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,10895	22,11 €	2,41 €	0,463
	Sellado carpintería exterior	ml	0,35460	1,62 €	0,57 €	0,110
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,09250	26,81 €	2,48 €	0,477
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m ²	0,13293	26,79 €	3,56 €	0,685
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m ²	0,09806	23,62 €	2,32 €	0,445
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido					30,45 €
Carpintería interior 0,161 m ² /m ² sum	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00831	363,93 €	3,03 €	0,582
	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03035	157,92 €	4,79 €	0,922
	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,03326	147,48 €	4,90 €	0,943
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01663	174,47 €	2,90 €	0,558
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m ² incluso barniz	ud		237,70 €		
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,16105	12,72 €	2,05 €	0,394
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido					17,67 €
Fontanería Cocina 1 Baño 1 Aseo	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00104	1.106,42 €	1,15 €	0,221
	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00831	104,94 €	0,87 €	0,168
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,16172	10,14 €	1,64 €	0,315
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00831	190,05 €	1,58 €	0,304
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00831	205,37 €	1,71 €	0,328
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00831	239,78 €	1,99 €	0,383

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00831	252,38 €	2,10 €	0,404
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00831	488,78 €	4,06 €	0,782
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00831	263,60 €	2,19 €	0,421
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00831	322,67 €	2,68 €	0,516
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00831	624,68 €	5,19 €	0,999
	Ayudas albañilería	ud	0,00831	290,71 €	2,42 €	0,465
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				27,59 €	5,306
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00052	1.780,53 €	0,93 €	0,178
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00052	12.082,17 €	6,28 €	1,207
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00052	12.492,97 €	6,49 €	1,248
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00052	1.424,16 €	0,74 €	0,142
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00052	1.580,25 €	0,82 €	0,158
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00052	3.159,51 €	1,64 €	0,316
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00052	7.477,10 €	3,89 €	0,747
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00052	14.871,21 €	7,73 €	1,486
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04885	57,05 €	2,79 €	0,536
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04885	47,22 €	2,31 €	0,444
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00831	653,58 €	5,43 €	1,045
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,74333	9,14 €	6,80 €	1,307
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,10377	110,91 €	11,51 €	2,213
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00805	214,72 €	1,73 €	0,333
	Ayudas de albañilería	ud	0,00831	137,98 €	1,15 €	0,221
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				60,22 €	11,581
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m ² útiles	ud	0,00831	1.033,57 €	8,59 €	1,653
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00831	544,51 €	4,53 €	0,871
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00831	119,32 €	0,99 €	0,191
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00831	84,71 €	0,70 €	0,135
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00831	129,16 €	1,07 €	0,207
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				15,89 €	3,056
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00831	60,96 €	0,51 €	0,097
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,16172	8,68 €	1,40 €	0,270
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00831	139,87 €	1,16 €	0,224
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00831	223,82 €	1,86 €	0,358
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00831	1.102,39 €	9,17 €	1,763
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00831	95,66 €	0,80 €	0,153
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00831	56,11 €	0,47 €	0,090
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00036	2.573,70 €	0,92 €	0,178
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00831	346,30 €	2,88 €	0,554
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				19,16 €	3,686
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00042	329,11 €	0,14 €	0,026
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00416	48,34 €	0,20 €	0,039

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
6 Tubos	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00707	9,55 €	0,07 €	0,013
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00416	6,61 €	0,03 €	0,005
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm.	ud	0,00042	108,23 €	0,04 €	0,009
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00042	93,12 €	0,04 €	0,007
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00624	5,39 €	0,03 €	0,006
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00042	623,56 €	0,26 €	0,050
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00042	1.564,24 €	0,65 €	0,125
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02661	9,09 €	0,24 €	0,047
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,02744	11,27 €	0,31 €	0,059
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,02744	10,07 €	0,28 €	0,053
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00249	177,14 €	0,44 €	0,085
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00249	108,40 €	0,27 €	0,052
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00831	78,82 €	0,66 €	0,126
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02494	94,82 €	2,37 €	0,455
Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00831	115,21 €	0,96 €	0,184	
Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido					6,98 €	1,342
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m ²	2,07399	2,65 €	5,49 €	1,056
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m ²	0,82430	3,13 €	2,58 €	0,496
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,17346	3,13 €	0,54 €	0,104
	Total capítulo de pintura por m ² construido					8,61 €
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00831	180,43 €	1,50 €	0,288
	Total capítulo de varios por m ² construido					1,50 €
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	7,05 €	7,05 €	1,355
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido					7,05 €
Elementos ocupada 0,1096 m ² /m ²	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m ²	0,05473	244,09 €	13,36 €	2,569
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m ²	0,03310	508,67 €	16,84 €	3,238
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m ²	0,00937	327,39 €	3,07 €	0,590
	Recintos telecomunicaciones	m ²	0,00330	237,08 €	0,78 €	0,150
	Sala de calderas calefacción	m ²	0,00912	552,65 €	5,04 €	0,969
Total capítulo de elementos comunes por m ² construido					39,08 €	7,516
Total de ejecución material por m ² . construido de vivienda tipo medio				139,51 m ²	520,00 €	100,0

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

4.2.1. Zonas de valor 01HC, 02AA, 03II

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

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

- Resto de usos: $Kc_{ij} = 1,40 + 2,40 BP,$

Siendo:

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

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

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

Siendo:

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

Considerando el grado de actividad de la zona y que la actual coyuntura del sector de la construcción ha reducido las expectativas de obtención de beneficios en la promoción de viviendas se fija un beneficio del promotor del 0,01% para todas las zonas de valor y usos.

4.2.2. Zonas de valor 04DD

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	04DD			
	Vivienda			
	Coste suelo.		Coste const.	
1.0 SUELO				
1.1 Repercusión del suelo urbanizado (Vr)	1,0000	Vr		
1.2 Arancel Notario escritura compra	0,0058	Vr		
1.3 Arancel Registro escritura compra	0,0021	Vr		
1.4 Transmisiones Patrimoniales 6%	0,0600	Vr		
1.5 Actos Jurídicos Doc. Transmisión	0,0000	Vr		
1.6 Contribución Urbana (Bonificación del 90%)	0,0009	Vr		
1.7 Plusvalía municipal venta vivi. (80% del valor real)	0,0202	Vr		
1.0 TOTAL SUELO	1,0890	Vr		
2.0 CONSTRUCCION				
2.1 Ejecución material (Em)			1,0000	Em
2.2 Beneficio industrial del coste ejecución material			0,1000	Em
2.3 Honorarios Proyecto y Dirección			0,0900	Em
2.4 Honorarios Proyecto y Dir. Seguridad y Prev			0,0015	Em
2.5 Estudio geotécnico del suelo			0,0032	Em
2.6 Impuesto sobre construcciones			0,0500	Em
2.7 Tasa Licencia de obras			0,0050	Em
2.8 Tasa vallado			0,0003	Em
2.9 Tasa Licencia de primera ocupación			0,0008	Em
2.10 Seguro Garantía Decen. 0'65% de 2.1 a 2.6			0,0081	Em
2.11 Organismo Técnico Control 0'4% (2.1 a 2.6)			0,0050	Em
2.12 Obra Nueva Actos Juri. Doc. 0'05%			0,0050	Em
2.13 Obra Nueva Arancel Notario			0,0025	Em

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	04DD			
	Vivienda			
	Coste suelo.		Coste const.	
2.14 Obra Nueva Arancel Registro			0,0012	Em
2.0 TOTAL CONSTRUCCION			1,2725	Em
3.0 PROMOCION				
3.1 Tasación previa préstamo hipo. 0'1% sobre	0,0014	Vr	0,0018	Em
3.2 Comi. Apert. Hipo. 0'5% sobre 80%	0,0085	Vr	0,0103	Em
3.3 Actos Jurídicos Docu. Hipoteca 0'5%	0,0085	Vr	0,0103	Em
3.4 Arancel Notario préstamo hipotecario	0,0006	Vr	0,0006	Em
3.5 Arancel Registro préstamo hipotecario	0,0012	Vr	0,0012	Em
3.6 Gastos generales promoción	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.7 Impuesto de Actividades Económicas	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.8 Aval viviendas vendidas	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.9 Gastos Gestión Venta	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.10 Gastos Financieros	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.11 Impuesto Sociedades 25% Benefi.3.11	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.12 Beneficio Promoción 15%	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.0 TOTAL PROMOCION	0,0202	Vr	0,0243	Em
4.0 VALOR VENTA M2 CONSTRUIDO	1,1092	Vr	1,2968	Em

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

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

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

Siendo:

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

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

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

Siendo:

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

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

4.3. Costes de mercado de la urbanización

4.3.1. Zonas de valor 01HC

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 38,40 €/m², de acuerdo con una unidad de ejecución tipo cuyas características se expresan a continuación:

Unidad urbanística	Características unidad								Costes de urbanización	
	Superficie unidad (m ²)	Superficie parcelas privadas (m ²)	Superficie viales (m ²)	Zonas verdes (m ²)	Sistema general (m ²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edificabilidad (m ² /m ²)	Por m ² de espacio público (€/m ²)	Por m ² de parcela bruta (€/m ²)
Medias	3.132,50	1.701,50	1.201,28	229,73	0,00	12,00	19	0,77	106,00	48,00
U.9	3.405,00	1.629,00	1.614,55	161,45	0,00	12,00	24	0,63	111,71	58,27
U.14	2.860,00	1.774,00	788,00	298,00	0,00	12,00	14	0,90	99,21	37,67

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

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m ³	0,7395	2,48 €	1,84 €	4,99
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m ³	0,1105	9,82 €	1,08 €	2,95
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m ³	0,4500	1,89 €	0,85 €	2,32
	Total capítulo movimiento de tierras por m ²				3,77 €	10,25
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,1159	19,73 €	2,29 €	6,21
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,0159	24,12 €	0,38 €	1,04
	Áridos filtrantes	m ³	0,0018	18,02 €	0,03 €	0,09
	Total capítulo drenajes por m ² .				2,70 €	7,34
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,0874	3,16 €	0,28 €	0,75
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,0583	12,09 €	0,70 €	1,92
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,0991	1,89 €	0,19 €	0,51
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,0450	20,13 €	0,91 €	2,46
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,0234	33,51 €	0,79 €	2,13
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,0018	197,53 €	0,36 €	0,99
	Acometida a colector	ud	0,0034	71,19 €	0,24 €	0,66
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m ² .				3,46 €	9,41
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m ³	0,0245	3,16 €	0,08 €	0,21
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m ³	0,0105	12,09 €	0,13 €	0,34
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m ³	0,0261	1,89 €	0,05 €	0,13
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,0414	37,56 €	1,55 €	4,22
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,0003	102,80 €	0,03 €	0,07
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,0003	66,05 €	0,02 €	0,05
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0023	351,35 €	0,81 €	2,19
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,0001	814,36 €	0,08 €	0,22
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0001	351,35 €	0,04 €	0,10
	Boca de riego.	ud	0,0003	349,57 €	0,10 €	0,27
	Total capítulo distribución de agua por m ² .				2,87 €	7,80
Distribución	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,0362	23,23 €	0,84 €	2,29

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
de energía eléctrica	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,0625	38,05 €	2,38 €	6,46
	Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,0016	334,33 €	0,52 €	1,42
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,0000	27.731,49 €	0,48 €	1,31
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,0000	26.203,84 €	0,45 €	1,24
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm ² Al	ml	0,0125	14,57 €	0,18 €	0,49
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm ² Al	ml	0,0312	10,56 €	0,33 €	0,90
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm ² Al	ml	0,0187	6,54 €	0,12 €	0,33
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,0032	214,28 €	0,68 €	1,84
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm ² Al	ml	0,0125	35,54 €	0,44 €	1,21
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,0001	1.154,32 €	0,07 €	0,20
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m ² .					6,51 €
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,0337	13,84 €	0,47 €	1,27
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,0017	63,00 €	0,11 €	0,29
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,0001	124,85 €	0,01 €	0,03
	Total capítulo distribución de gas natural por m ² .					0,59 €
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,0425	15,26 €	0,65 €	1,76
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,0030	22,17 €	0,07 €	0,18
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,0003	597,62 €	0,19 €	0,51
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,0001	387,93 €	0,02 €	0,06
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,0009	112,06 €	0,10 €	0,28
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,0002	543,05 €	0,10 €	0,27
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,0000	4.382,76 €	0,05 €	0,14
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0587	0,90 €	0,05 €	0,14
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0032	11,27 €	0,04 €	0,10
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0087	27,02 €	0,23 €	0,64
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0001	193,62 €	0,02 €	0,04
	Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	584,43 €	0,01 €	0,02
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,0002	1.150,78 €	0,26 €	0,69
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivador	ml	0,0387	6,83 €	0,26 €	0,72
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,0000	32.553,75 €	0,38 €	1,03
	Total capítulo de canalización telefónica por m ² .					2,42 €
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,0572	18,07 €	1,03 €	2,81
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,0017	72,66 €	0,12 €	0,34
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,0004	122,33 €	0,05 €	0,14
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,0023	37,19 €	0,08 €	0,23
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,0001	26,95 €	0,00 €	0,01
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm ²	ud	0,0426	3,74 €	0,16 €	0,43
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm ²	ud	0,0159	8,25 €	0,13 €	0,36
	Total capítulo de alumbrado público por m ² .					1,59 €
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m ³	0,0018	3,16 €	0,01 €	0,02
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,0018	1,89 €	0,00 €	0,01
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,0001	102,80 €	0,01 €	0,02
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,0140	7,00 €	0,10 €	0,27
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,0001	138,41 €	0,01 €	0,03
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,0002	42,19 €	0,01 €	0,03
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,0011	8,11 €	0,01 €	0,02
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,0000	812,89 €	0,00 €	0,01
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,0000	1.456,52 €	0,00 €	0,01
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m ² UNE RV 0'6/1/1 KV, conexionado programadores	ud	0,0092	1,62 €	0,01 €	0,04
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,0073	0,16 €	0,00 €	0,00

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Total capítulo de riego por aspersión por m ² .				0,16 €	0,44
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,0837	13,91 €	1,16 €	3,16
	Subbase granular todo-uno en aceras	m ³	0,0939	13,91 €	1,31 €	3,55
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,0387	14,60 €	0,57 €	1,54
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,0550	6,66 €	0,37 €	1,00
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,0040	14,48 €	0,06 €	0,16
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,0031	91,47 €	0,29 €	0,78
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m ²	0,0035	17,44 €	0,06 €	0,17
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,0562	13,81 €	0,78 €	2,11
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m ²	0,1762	3,78 €	0,67 €	1,81
	Total capítulo aceras y calzadas por m ² .					5,25 €
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m ²	0,0290	7,10 €	0,21 €	0,56
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m ²	0,0290	2,52 €	0,07 €	0,20
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,0024	50,75 €	0,12 €	0,33
	Arbustos de porte medio	ud	0,0135	16,32 €	0,22 €	0,60
	Total capítulo de jardinería por m ² .					0,62 €
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0025	348,63 €	0,87 €	2,37
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0038	679,70 €	2,55 €	6,94
	Papelería pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,0005	103,98 €	0,05 €	0,14
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,0016	1.466,58 €	2,30 €	6,25
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m ²	0,0003	40,66 €	0,01 €	0,03
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,0000	12.861,00 €	0,09 €	0,26
Total capítulo de mobiliario urbano por m ² .					5,89 €	15,99
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,0010	164,70 €	0,16 €	0,44
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m ²	0,0078	8,53 €	0,07 €	0,18
	Total capítulo de señalización viaria por m ² .					0,23 €
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,0006	65,96 €	0,04 €	0,11
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,0016	113,94 €	0,18 €	0,48
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,0018	23,39 €	0,04 €	0,11
	Total capítulo de ensayos de control por m ² .					0,26 €
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m ²	0,0233	12,06 €	0,28 €	0,76
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m ² .					0,28 €
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	20,19 €	0,20 €	0,55
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² .					0,20 €
1	Total de ejecución material por m ² . de urbanización				36,81 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,81 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,79 €	2,14
Total 1+2+3					38,40 €	104,33

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

Movimiento de tierras	4,05 €/m ²
Saneamiento	6,17 €/m ²
Distribución de aguas	2,87 €/m ²
Distribución de energía	6,51 €/m ²
Otras redes	3,01 €/m ²
Alumbrado público	1,59 €/m ²
Calzadas y aceras	5,25 €/m ²
Jardinería	0,79 €/m ²
Mobiliario	6,11 €/m ²

Otros	2,06 €/m ²
Total Ejecución Material	38,40 €/m ²
Beneficio Industrial	5,76 €/m ²
Licencia y Honorarios	3,84 €/m ²
Total	48,00 €/m ²

4.3.2. Zonas de valor 02AA

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 33,60 €/m², de acuerdo con una unidad de ejecución tipo cuyas características se expresan a continuación:

Unidad urbanística	Características unidad								Costes de urbanización	
	Superficie unidad (m ²)	Superficie parcelas privadas (m ²)	Superficie viales (m ²)	Zonas verdes (m ²)	Sistema general (m ²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edificabilidad (m ² /m ²)	Por m ² de espacio público (€/m ²)	Por m ² de parcela bruta (€/m ²)
Medias	3.055,11	1.802,64	1.009,04	243,43	0,00	12,00	6	0,60	103,00	42,00
U.1	3.493,36	2.046,36	1.292,84	154,16	0,00	12,00	5	0,46	116,12	48,10
U.4	3.596,81	1.494,92	1.479,47	622,42	0,00	12,00	5	0,35	88,22	51,55
U.5	3.902,61	1.760,51	1.478,66	663,44	0,00	12,00	6	0,36	88,00	48,30
U.16	2.014,00	1.594,00	420,00	0,00	0,00	12,00	4	0,63	126,96	26,48
U.17	2.220,00	1.850,00	370,00	0,00	0,00	12,00	6	0,54	133,53	22,26
U.18	3.240,00	1.588,00	1.388,00	264,00	0,00	12,00	9	0,51	103,08	52,56
U.19	2.919,00	2.284,72	634,28	0,00	0,00	12,00	5	1,33	128,18	27,85

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

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m ³	0,7395	2,51 €	1,86 €	5,77
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m ³	0,1105	9,94 €	1,10 €	3,41
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m ³	0,4500	1,92 €	0,86 €	2,68
	Total capítulo movimiento de tierras por m ²				3,82 €	11,86
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,1067	19,99 €	2,13 €	6,62
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,0132	24,43 €	0,32 €	1,00
	Áridos filtrantes	m ³	0,0016	18,25 €	0,03 €	0,09
	Total capítulo drenajes por m ² .				2,48 €	7,71
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,0732	3,20 €	0,23 €	0,73
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,0488	12,24 €	0,60 €	1,85
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,0830	1,92 €	0,16 €	0,49
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,0378	20,38 €	0,77 €	2,39
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,0195	33,94 €	0,66 €	2,05
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,0015	200,07 €	0,31 €	0,95
	Acometida a colector	ud	0,0028	72,11 €	0,20 €	0,63
Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m ² .				2,93 €	9,10	
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m ³	0,0204	3,20 €	0,07 €	0,20
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m ³	0,0087	12,24 €	0,11 €	0,33
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m ³	0,0217	1,92 €	0,04 €	0,13
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,0344	38,04 €	1,31 €	4,06
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,0003	104,12 €	0,03 €	0,09
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,0003	66,90 €	0,02 €	0,06
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0019	355,85 €	0,68 €	2,11

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,0001	824,81 €	0,07 €	0,21
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0001	355,85 €	0,03 €	0,09
	Boca de riego.	ud	0,0002	354,06 €	0,08 €	0,26
	Total capítulo distribución de agua por m².				2,43 €	7,55
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,0301	23,53 €	0,71 €	2,20
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,0519	38,53 €	2,00 €	6,21
	Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,0013	338,62 €	0,44 €	1,37
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,0000	28.087,20 €	0,41 €	1,26
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,0000	26.539,95 €	0,38 €	1,19
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 Al	ml	0,0104	14,75 €	0,15 €	0,48
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 Al	ml	0,0260	10,70 €	0,28 €	0,86
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm2 Al	ml	0,0156	6,62 €	0,10 €	0,32
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,0026	217,03 €	0,57 €	1,77
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm2 Al	ml	0,0104	36,00 €	0,37 €	1,16
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,0001	1.169,13 €	0,06 €	0,19
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m².				5,48 €	17,01
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,0280	14,02 €	0,39 €	1,22
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,0014	63,81 €	0,09 €	0,28
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,0001	126,45 €	0,01 €	0,03
	Total capítulo distribución de gas natural por m².				0,49 €	1,53
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,0353	15,46 €	0,55 €	1,69
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,0025	22,45 €	0,06 €	0,18
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,0003	605,28 €	0,16 €	0,49
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,0000	392,91 €	0,02 €	0,06
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,0008	113,49 €	0,09 €	0,27
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,0002	550,01 €	0,08 €	0,26
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,0000	4.438,97 €	0,04 €	0,13
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0488	0,91 €	0,04 €	0,14
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0026	11,41 €	0,03 €	0,09
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0072	27,37 €	0,20 €	0,61
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0001	196,11 €	0,01 €	0,04
	Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	591,92 €	0,01 €	0,02
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,0002	1.165,54 €	0,21 €	0,67
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivador	ml	0,0322	6,91 €	0,22 €	0,69
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,0000	32.971,31 €	0,30 €	0,93
		Total capítulo de canalización telefónica por m².				2,02 €
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,0476	18,30 €	0,87 €	2,71
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,0014	73,59 €	0,10 €	0,32
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,0003	123,90 €	0,04 €	0,13
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,0019	37,67 €	0,07 €	0,22
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,0001	27,30 €	0,00 €	0,01
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm²	ud	0,0354	3,79 €	0,13 €	0,42
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²	ud	0,0136	8,36 €	0,11 €	0,35
	Total capítulo de alumbrado público por m².					1,34 €
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m³	0,0019	3,20 €	0,01 €	0,02
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,0019	1,92 €	0,00 €	0,01
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,0001	104,12 €	0,01 €	0,03
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,0152	7,09 €	0,11 €	0,33
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,0001	140,18 €	0,01 €	0,03
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,0003	42,73 €	0,01 €	0,03

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,0012	8,21 €	0,01 €	0,03
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,0000	823,32 €	0,00 €	0,01
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,0000	1.475,20 €	0,00 €	0,01
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m ² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,0100	1,65 €	0,02 €	0,05
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,0080	0,16 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo de riego por aspersión por m ² .				0,18 €	0,56
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,0696	14,09 €	0,98 €	3,04
	Subbase granular todo-uno en aceras	m ³	0,0781	14,09 €	1,10 €	3,42
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,0322	14,78 €	0,48 €	1,48
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,0457	6,75 €	0,31 €	0,96
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,0043	14,67 €	0,06 €	0,20
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,0026	92,64 €	0,24 €	0,75
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m ²	0,0038	17,67 €	0,07 €	0,21
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,0467	13,99 €	0,65 €	2,03
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m ²	0,1465	3,83 €	0,56 €	1,74
	Total capítulo aceras y calzadas por m ² .				4,45 €	13,82
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m ²	0,0315	7,19 €	0,23 €	0,70
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m ²	0,0315	2,56 €	0,08 €	0,25
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,0026	51,40 €	0,14 €	0,42
	Arbustos de porte medio	ud	0,0147	16,53 €	0,24 €	0,75
	Total capítulo de jardinería por m ² .				0,68 €	2,12
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0021	353,10 €	0,74 €	2,29
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0031	688,41 €	2,15 €	6,68
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,0004	105,32 €	0,04 €	0,14
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,0013	1.485,39 €	1,94 €	6,02
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m ²	0,0003	41,19 €	0,01 €	0,04
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,0000	13.025,97 €	0,10 €	0,32
	Total capítulo de mobiliario urbano por m ² .				4,99 €	15,49
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,0008	166,82 €	0,14 €	0,42
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m ²	0,0065	8,64 €	0,06 €	0,17
	Total capítulo de señalización viaria por m ² .				0,19 €	0,60
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,0005	66,81 €	0,03 €	0,11
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,0013	115,40 €	0,15 €	0,47
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,0015	23,69 €	0,03 €	0,11
	Total capítulo de ensayos de control por m ² .				0,22 €	0,68
Derrivos y demoliciones	Derrivos y demoliciones	m ²	0,0235	12,22 €	0,29 €	0,89
	Total capítulo de derrivos y demoliciones por m ² .				0,29 €	0,89
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	20,45 €	0,20 €	0,63
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² .				0,20 €	0,63
1	Total de ejecución material por m ² . de urbanización				32,21 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,71 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,69 €	2,14
Total 1+2+3					33,60 €	104,33

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

Movimiento de tierras	4,11 €/m ²
Saneamiento	5,42 €/m ²
Distribución de aguas	2,43 €/m ²
Distribución de energía	5,48 €/m ²

Otras redes	2,51 €/m ²
Alumbrado público	1,34 €/m ²
Calzadas y aceras	4,45 €/m ²
Jardinería	0,86 €/m ²
Mobiliario	5,18 €/m ²
Otros	1,82 €/m ²
Total Ejecución Material	33,60 €/m ²
Beneficio Industrial	5,04 €/m ²
Licencia y Honorarios	3,36 €/m ²
Total	42,00 €/m ²

4.3.3. Zonas de valor 03II

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 14,40 €/m², de acuerdo con una unidad de ejecución tipo cuyas características se expresan a continuación:

Unidad urbanística	Características unidad								Costes de urbanización	
	Superficie unidad (m ²)	Superficie parcelas privadas (m ²)	Superficie viales (m ²)	Zonas verdes (m ²)	Sistema general (m ²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edificabilidad (m ² /m ²)	Por m ² de espacio público (€/m ²)	Por m ² de parcela bruta (€/m ²)
Medias	15.750,00	13.720,00	1.557,50	472,50	0,00	12,00		0,27	140,00	18,00
A.2	19.525,00	15.525,00	3.414,25	585,75	0,00	12,00	-	0,32	112,18	22,98
A.3	10.340,00	8.715,00	1.314,80	310,20	0,00	12,00	-	0,38	123,91	19,47
A.4	19.120,00	17.622,00	924,40	573,60	0,00	12,00	-	0,20	172,44	13,51
A.5	22.670,00	20.850,00	1.139,90	680,10	0,00	12,00	-	0,14	169,63	13,62
A.6	7.095,00	5.888,00	994,15	212,85	0,00	12,00	-	0,29	119,82	20,38

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

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m ³	0,7395	1,84 €	1,36 €	9,88
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m ³	0,1105	7,30 €	0,81 €	5,84
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m ³	0,4500	1,41 €	0,63 €	4,59
	Total capítulo movimiento de tierras por m ²				2,80 €	20,32
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,2833	14,67 €	4,16 €	30,11
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,0046	17,93 €	0,08 €	0,60
	Áridos filtrantes	m ³	0,0006	13,39 €	0,01 €	0,05
	Total capítulo drenajes por m ² .				4,25 €	30,76
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,0255	2,35 €	0,06 €	0,43
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,0170	8,98 €	0,15 €	1,11
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,0289	1,41 €	0,04 €	0,29
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,0132	14,96 €	0,20 €	1,43
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,0068	24,91 €	0,17 €	1,22
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,0005	146,82 €	0,08 €	0,56
	Acometida a colector	ud	0,0010	52,92 €	0,05 €	0,38
Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m ² .				0,75 €	5,42	
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m ³	0,0071	2,35 €	0,02 €	0,12
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m ³	0,0030	8,98 €	0,03 €	0,20
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m ³	0,0075	1,41 €	0,01 €	0,08
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,0119	27,91 €	0,33 €	2,41

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,0001	76,41 €	0,01 €	0,06
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,0001	49,10 €	0,01 €	0,04
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0007	261,15 €	0,17 €	1,26
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,0000	605,29 €	0,02 €	0,13
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0000	261,15 €	0,01 €	0,05
	Boca de riego.	ud	0,0001	259,83 €	0,02 €	0,15
	Total capítulo distribución de agua por m².				0,62 €	4,49
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,0105	17,27 €	0,18 €	1,31
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,0180	28,28 €	0,51 €	3,69
	Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,0005	248,50 €	0,11 €	0,81
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,0000	20.612,03 €	0,10 €	0,75
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,0000	19.476,57 €	0,10 €	0,71
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 Al	ml	0,0036	10,83 €	0,04 €	0,28
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 Al	ml	0,0090	7,85 €	0,07 €	0,51
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm2 Al	ml	0,0054	4,86 €	0,03 €	0,19
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,0009	159,27 €	0,15 €	1,05
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm2 Al	ml	0,0036	26,42 €	0,10 €	0,69
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,0000	857,98 €	0,02 €	0,11
Total capítulo distribución de energía eléctrica por m².					1,40 €	10,11
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,0097	10,29 €	0,10 €	0,73
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,0005	46,83 €	0,02 €	0,17
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,0000	92,79 €	0,00 €	0,02
	Total capítulo distribución de gas natural por m².					0,13 €
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,0123	11,34 €	0,14 €	1,01
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,0009	16,48 €	0,01 €	0,10
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,0001	444,19 €	0,04 €	0,29
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,0000	288,34 €	0,00 €	0,03
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,0003	83,29 €	0,02 €	0,16
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,0001	403,63 €	0,02 €	0,16
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,0000	3.257,58 €	0,01 €	0,10
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0169	0,67 €	0,01 €	0,08
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0009	8,37 €	0,01 €	0,06
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0025	20,08 €	0,05 €	0,36
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	143,91 €	0,00 €	0,02
	Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	434,39 €	0,00 €	0,01
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,0001	855,34 €	0,05 €	0,40
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivador	ml	0,0112	5,07 €	0,06 €	0,41
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,0000	24.196,28 €	0,10 €	0,71
Total capítulo de canalización telefónica por m².					0,54 €	3,91
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,0165	13,43 €	0,22 €	1,61
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,0005	54,00 €	0,03 €	0,19
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,0001	90,93 €	0,01 €	0,08
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,0007	27,64 €	0,02 €	0,13
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,0000	20,03 €	0,00 €	0,01
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm²	ud	0,0123	2,78 €	0,03 €	0,25
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²	ud	0,0048	6,13 €	0,03 €	0,21
	Total capítulo de alumbrado público por m².					0,34 €
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m³	0,0007	2,35 €	0,00 €	0,01
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,0007	1,41 €	0,00 €	0,01
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,0000	76,41 €	0,00 €	0,02

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,0057	5,20 €	0,03 €	0,22
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,0000	102,88 €	0,00 €	0,02
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,0001	31,36 €	0,00 €	0,02
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,0005	6,02 €	0,00 €	0,02
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,0000	604,20 €	0,00 €	0,00
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,0000	1.082,59 €	0,00 €	0,00
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m ² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,0038	1,21 €	0,00 €	0,03
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,0030	0,12 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo de riego por aspersión por m ² .				0,05 €	0,36
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,0242	10,34 €	0,25 €	1,81
	Subbase granular todo-uno en aceras	m ³	0,0271	10,34 €	0,28 €	2,03
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,0112	10,85 €	0,12 €	0,88
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,0159	4,95 €	0,08 €	0,57
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,0016	10,76 €	0,02 €	0,13
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,0009	67,98 €	0,06 €	0,44
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m ²	0,0014	12,96 €	0,02 €	0,14
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,0162	10,27 €	0,17 €	1,21
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m ²	0,0508	2,81 €	0,14 €	1,03
	Total capítulo aceras y calzadas por m ² .				1,14 €	8,24
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m ²	0,0119	5,28 €	0,06 €	0,45
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m ²	0,0119	1,88 €	0,02 €	0,16
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,0010	37,72 €	0,04 €	0,27
	Arbustos de porte medio	ud	0,0055	12,13 €	0,07 €	0,49
	Total capítulo de jardinería por m ² .				0,19 €	1,37
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0007	259,13 €	0,19 €	1,36
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0011	505,20 €	0,55 €	3,97
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,0001	77,29 €	0,01 €	0,08
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,0005	1.090,06 €	0,49 €	3,58
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m ²	0,0001	30,22 €	0,00 €	0,02
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,0000	9.559,22 €	0,03 €	0,21
	Total capítulo de mobiliario urbano por m ² .				1,27 €	9,23
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,0003	122,42 €	0,03 €	0,25
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m ²	0,0023	6,34 €	0,01 €	0,10
	Total capítulo de señalización viaria por m ² .				0,05 €	0,36
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,0002	49,03 €	0,01 €	0,06
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,0005	84,68 €	0,04 €	0,28
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,0005	17,38 €	0,01 €	0,06
	Total capítulo de ensayos de control por m ² .				0,06 €	0,40
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m ²	0,0087	8,97 €	0,08 €	0,56
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m ² .				0,08 €	0,56
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	15,01 €	0,15 €	1,09
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² .				0,15 €	1,09
1	Total de ejecución material por m ² . de urbanización				13,80 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,30 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,30 €	2,14
Total 1+2+3					14,40 €	104,33

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

Movimiento de tierras	2,88 €/m ²
Saneamiento	4,99 €/m ²
Distribución de aguas	0,62 €/m ²
Distribución de energía	1,40 €/m ²
Otras redes	0,66 €/m ²
Alumbrado público	0,34 €/m ²
Calzadas y aceras	1,14 €/m ²
Jardinería	0,24 €/m ²
Mobiliario	1,32 €/m ²
Otros	0,80 €/m ²
Total Ejecución Material	14,40 €/m ²
Beneficio Industrial	2,16 €/m ²
Licencia y Honorarios	1,44 €/m ²
Total	18,00 €/m ²

5. VALORACION DEL SUELO

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

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

En notación matemática:

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

Siendo:

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
01HC	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	90,00	01
		Resto de usos	1,40	1,15	37,00	02
02AA	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	98,00	01
		Resto de usos	1,40	1,15	37,00	02
03II	Todas las edificaciones	Industrial	1,36	1,12	62,00	01
		Resto de usos	1,36	1,12	31,00	02
04DD	Todas las edificaciones	Diseminado	1,30	1,10	22,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	7,00	02

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

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

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

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

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

5.2.1. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

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

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

Siendo:

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

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

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

Siendo

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

5.2.2. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa

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

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

Siendo:

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

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

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

Siendo:

VM_k	Valor de mercado estimado de la unidad inmobiliaria k
Q_m	Sumando debido a la presencia de medianiles

Q_z	Sumando debido a la zona
Q_a	Sumando debido al año de construcción
Q_c	Sumando debido a la categoría catastral
Q_s	Sumando debido al tamaño
Q_g	Sumando debido al grado de edificación
Q_r	Sumando debido a si cuenta o no con reforma

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

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

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

Siendo:

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

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

- Suelo ordenado con urbanización consolidada:

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

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

- Suelo ordenado neto:

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

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

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

Siendo:

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

- Suelo ordenado bruto:

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

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

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

Siendo:

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

- Suelo con aprovechamiento tipo:

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

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

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

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

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

Siendo:

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

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

5.5. Determinación del valor del suelo libre consolidado

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

Zona de valor	% de cálculo	Valor del suelo libre consolidado (€/m²)
01HC	0%	0,00
02AA	10%	9,00
03II	0%	0,00
04DD	0%	3,00

5.6. Valoración del aprovechamiento primario del suelo

5.6.1. Método estadístico

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 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 y 13-006 (en Euros 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:

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

Siendo:

V_u	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

3. 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 10 % sobre el valor básico de repercusión del uso predominante de cada zona de valor (a excepción de la zona 04DD en la que toma como referencia su valor básico), obteniéndose los valores que se muestran en la siguiente tabla:

Zona de valor	Tipo	Clase	% de cálculo	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m ²)
01HC	05	1,00	10%	9,00
02AA	05	1,00	10%	9,00
03II	05	1,00	10%	6,00
04DD	05	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_{jki}	Valor de la unidad inmobiliaria l, del uso constructivo k, que se encuentra en el recinto j de la zona de valor i
VAC_l	Valor Actual de Construcción de la unidad inmobiliaria l
VR_{ijk}	Valor de repercusión por metro cuadrado construido del uso k en el recinto j de la zona de valor i
KS_{ik}	Coefficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso k en la zona de valor i
SCC_l	Superficie construida de cálculo para la unidad inmobiliaria l
f_{lm}	Coefficiente de participación de la unidad l en el elemento común afectado por repercusión m
SCC_m	Superficie construida de cálculo para el elemento común afectado por repercusión m
$c082_k$	Coefficiente corrector total derivado de las características de la unidad l, de acuerdo a la Norma 8.2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

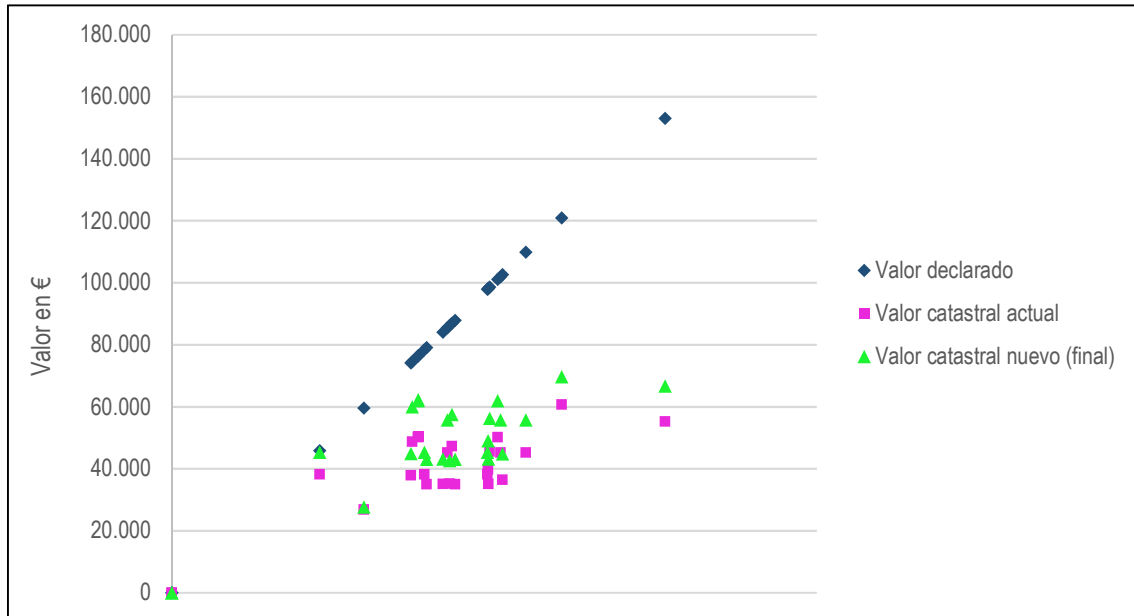
6.3.1. Zona de valor 01HC

6.3.1.1. Parcela tipo. Comparación de valores de pisos

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

Código de identificación	Superficie (m²)			Valor declarado actualizado (€) sin garaje ni trastero	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Útil	Privada	Construida				
Medias	78,93	90,77	100,20	90.280,13	42.346,27	51.317,93	42.679,19
24300022	82,87	95,30	108,26	59.592,00	26.772,80	27.630,81	40.026,00
24300091	109,13	125,50	146,62	152.960,00	55.217,55	66.640,20	43.925,00
24300218	86,86	99,89	108,89	101.091,00	50.097,35	61.893,02	41.953,80
24300225	86,09	99,00	107,96	45.825,60	38.159,54	45.255,43	41.580,00
24300217	60,83	69,96	78,25	102.566,45	36.398,54	44.804,25	46.938,26
24300182	79,24	91,13	98,69	98.570,43	45.530,04	56.198,45	39.165,85
24300180	60,51	69,59	75,36	84.050,70	35.054,23	43.149,50	46.026,13
24300179	78,62	90,41	97,91	101.923,55	45.170,20	55.754,28	39.999,19
24300058	96,26	110,70	127,09	120.900,00	60.722,64	69.708,16	46.494,00
24300216	66,63	76,62	85,70	98.067,46	39.755,03	48.980,43	45.199,67
24300003	65,22	75,00	85,23	86.147,10	35.200,87	42.641,59	37.310,25
24300223	86,09	99,00	107,96	78.356,00	38.159,54	45.255,43	41.580,00
24300183	78,62	90,41	97,91	85.494,19	45.170,20	55.754,28	39.642,07
24300221	86,09	99,00	107,96	97.857,07	38.159,54	45.255,43	41.580,00
24300181	60,34	69,39	75,14	79.036,91	34.951,89	43.023,54	45.619,76
24300177	78,62	90,41	97,91	109.809,94	45.170,20	55.754,28	40.861,70
24300184	60,51	69,59	75,36	98.140,35	35.054,23	43.149,50	45.751,25
24300004	88,70	102,00	115,91	86.898,09	47.283,35	57.507,65	46.023,42
24300178	60,34	69,39	75,14	87.809,17	34.951,89	43.023,54	45.893,85
24300153	84,37	97,03	105,77	74.534,96	48.661,92	59.914,75	40.752,60
24300150	87,34	100,44	109,49	76.427,66	50.373,39	62.234,06	42.184,80
24300147	86,86	99,89	108,89	76.283,66	50.097,35	61.893,02	41.953,80
24300229	85,22	98,00	107,09	74.100,83	37.852,03	44.890,74	41.160,00

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

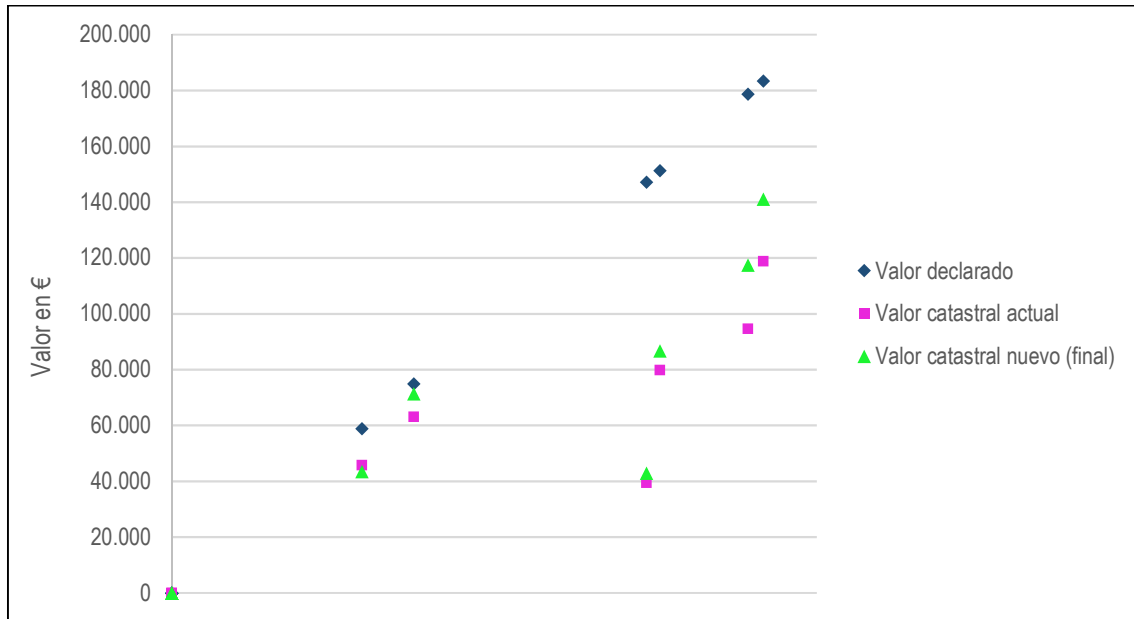


6.3.1.2. Parcela tipo. Comparación de valores de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m²)			Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Parcela	Vivienda					
		Útil	Construida				
Medias	124,89	152,75	175,66	132.440,70	73.653,64	83.910,60	103.230,95
24300100	124,70	168,78	194,10	75.000,00	63.094,68	71.418,63	82.015,01
24300020	72,00	112,47	129,34	147.200,00	39.549,47	43.014,38	79.704,00
24300060	180,00	273,04	314,00	183.437,46	118.919,65	141.186,06	99.745,24
24300202	174,62	162,19	186,52	178.728,50	94.675,94	117.510,26	146.991,58
24300037	91,00	96,52	111,00	58.904,00	45.839,25	43.571,12	85.149,21
24300089	107,00	103,48	119,00	151.374,22	79.842,83	86.763,16	125.780,64

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



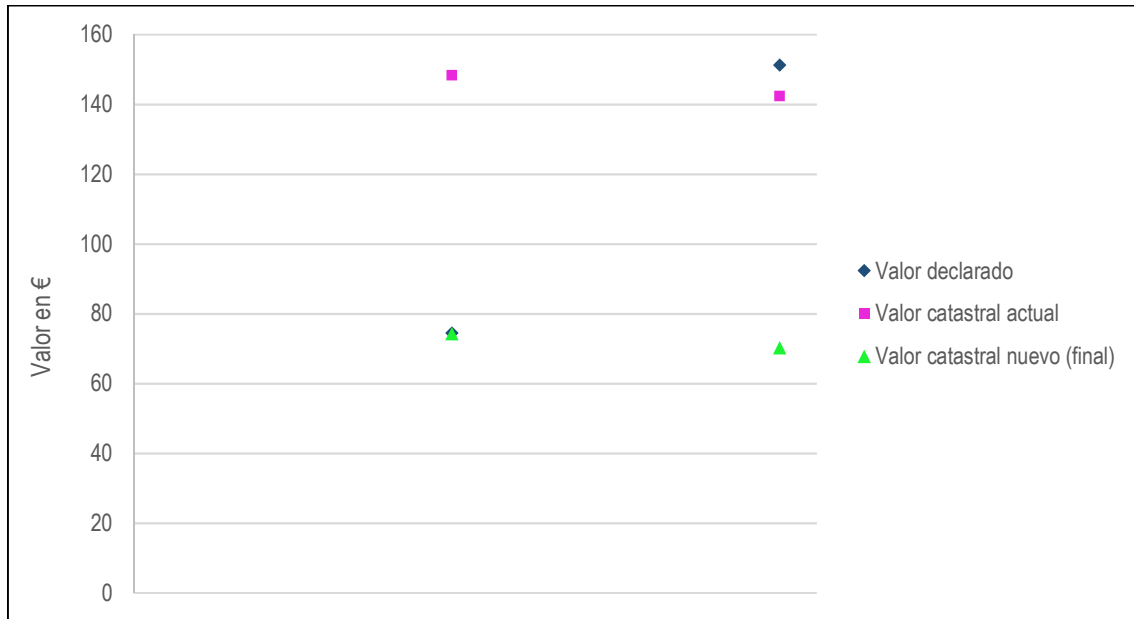
6.3.2. Zona de valor 02AA

6.3.2.1. Parcela tipo. Comparación de valores de suelos

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

Código de identificación	Superficie parcela (m ²)	Superficie edificables		Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor por m ² (€/m ²)		
		Uso predominante (m ²)	Uso pormenorizado (m ²)				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
Medias	360,39	218,90	74,55	35.574,52	52.808,48	26.335,34	112,92	145,43	72,33
24300134	493,77	306,14	103,69	36.800,00	73.282,50	36.712,20	74,53	148,41	74,35
24300132	227,00	131,66	45,40	34.349,05	32.334,45	15.958,47	151,32	142,44	70,30

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

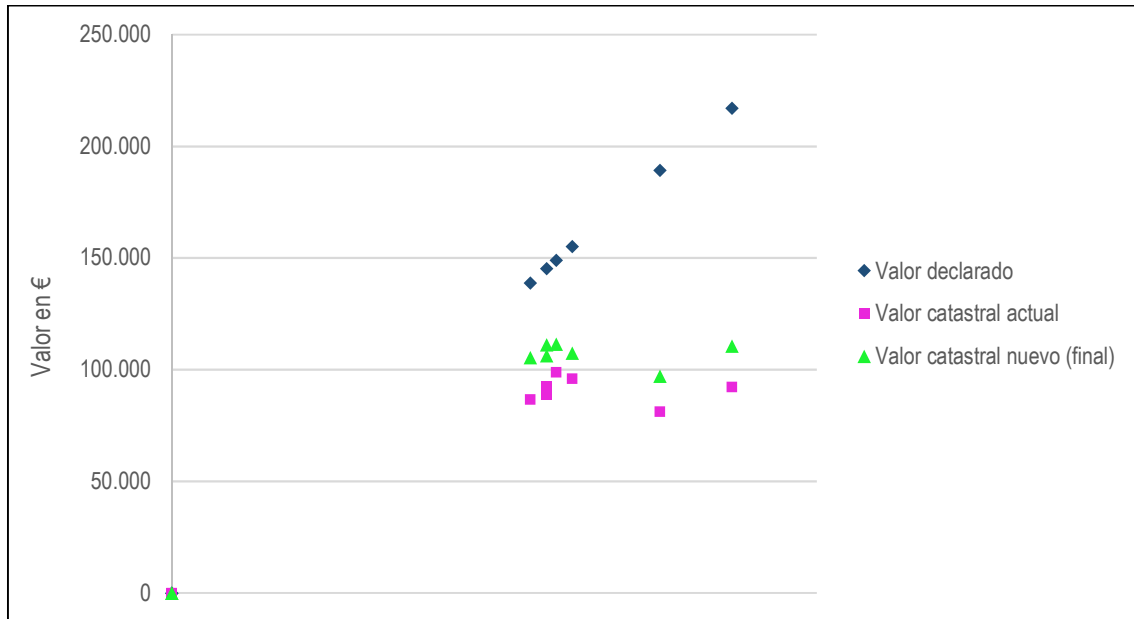


6.3.2.2. Parcela tipo. Comparación de valores de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m²)			Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Parcela	Vivienda					
		Útil	Construida				
Medias	203,91	126,35	145,30	162.899,36	90.872,91	107.097,27	150.836,94
24300205	187,91	138,06	158,77	145.360,00	92.403,79	111.206,49	149.617,54
24300203	196,81	131,23	150,92	145.360,00	88.622,08	106.302,98	151.321,73
24300206	120,41	132,29	152,13	138.920,00	86.664,40	105.413,25	133.705,41
24300204	205,67	136,83	157,36	217.128,50	92.240,63	110.638,34	152.660,30
24300138	255,30	113,22	130,20	149.058,00	98.919,88	111.473,25	160.625,80
24300136	255,30	104,09	119,70	155.209,66	95.990,50	107.510,06	160.161,22
24300128	206,00	128,70	148,00	189.259,35	81.269,11	97.136,49	147.766,61

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



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

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

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

Código de identificación	Superficie declarada (m ²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Valor por hectárea (€/Ha)			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
24300255	173,29	1,00	100	T. Labor Regadío	518,33	29.911,13	13.630,91	8.742,08	13.630,96
24300259	587,69	1,00	100	T. Labor Regadío	1.757,83	29.910,84	13.631,00	8.742,08	13.630,96
24300267	241,61	1,00	100	T. Labor Regadío	723,84	29.959,02	13.631,06	8.742,08	13.630,96
24300246	251,09	1,00	100	Pastos	1.000,00	39.826,36	13.630,97	8.742,08	13.630,96
				Frutales En					
24300258	186,82	1,00	100	Regadío	600,00	32.116,48	13.630,77	8.742,08	13.630,96
24300263	277,81	1,00	100	T. Labor Regadío	1.000,00	35.995,82	13.630,90	8.742,08	13.630,96
24300266	386,14	1,00	100	T. Labor Regadío	2.500,00	64.743,36	13.631,07	8.742,08	13.630,96
24300272	250,56	1,00	100	Pastos	500,00	19.955,30	13.630,97	8.742,08	13.630,96
24300273	998,26	1,00	100	Pastos	2.000,00	20.034,86	13.630,97	8.742,08	13.630,96

Código de identificación	Superficie declarada (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Valor por hectárea (€/Ha)			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
24300315	449,00	1,00	100	T. Labor Regadio	1.500,00	33.407,57	13.630,97	8.742,08	13.630,96
24300260	291,73	1,00	100	T. Labor Regadio	600,00	20.566,96	13.630,97	8.742,08	13.630,96
24300325	260,00	1,00	100	T. Labor Regadio	500,00	19.230,77	13.630,97	8.742,08	13.630,96
24300326	658,54	1,00	100	T. Labor Regadio	900,00	13.666,60	13.630,97	8.742,08	13.630,96
24300254	85,00	1,00	100	T. Labor Regadio	323,00	38.000,00	13.630,97	8.742,08	13.630,96
24300256	181,79	1,00	100	T. Labor Regadio	691,00	38.010,89	13.630,97	8.742,08	13.630,96
24300268	521,83	1,00	100	T. Labor Regadio	1.986,00	38.058,37	13.630,97	8.742,08	13.630,96
Medias	362,57	1,00	100		1.068,75	31.462,15	13.630,96	8.742,08	13.630,96
24300291	2.730,00	2,00	200	T. Labor Secano	6.000,00	21.978,02	7.858,01	1.879,45	7.858,01
24300333	55.473,68	2,00	200	T. Labor Secano	48.000,00	8.652,75	7.858,01	1.879,45	7.858,01
Medias	29.101,84	2,00	200		27.000,00	15.315,39	7.858,01	1.879,45	7.858,01
24300300	43.120,00	2,00	300	T.Labor	131.008,62	30.382,33	6.897,60	1.658,34	6.897,60
24300292	41.900,00	2,00	300	T.Labor	143.311,34	34.203,18	6.897,60	1.658,34	6.897,60
24300297	20.733,11	2,00	300	T. Labor Secano	63.637,00	30.693,42	6.897,60	1.658,34	6.897,60
Medias	35.251,04	2,00	300		112.652,32	31.759,64	6.897,60	1.658,34	6.897,60
24300299	8.040,00	2,00	400	T. Labor Secano	10.818,22	13.455,50	5.064,05	1.216,12	5.064,05
24300280	2.615,71	2,00	400	T. Labor Secano	2.640,00	10.092,86	5.064,06	1.216,12	5.064,05
24300281	16.442,39	2,00	400	T. Labor Secano	16.760,00	10.193,17	5.064,05	1.216,12	5.064,05
24300334	18.584,08	2,00	400	T. Labor Secano	12.000,00	6.457,14	5.064,05	1.216,12	5.064,05
24300279	18.493,09	2,00	400	T. Labor Secano	56.000,00	30.281,58	5.064,05	1.216,12	5.064,05
Medias	12.835,05	2,00	400		19.643,64	14.096,05	5.064,05	1.216,12	5.064,05
24300257	243,03	3,00	300	Frutales Diversos	300,51	12.365,14	216,43	124,79	216,36
24300298	2.180,00	3,00	300	Pastos	600,00	2.752,29	216,36	124,79	216,36
24300245	721,64	3,00	300	Pastos	20,00	277,15	216,31	124,79	216,36
24300282	14.410,60	3,00	300	Pastos	600,00	416,36	216,36	124,79	216,36
Medias	4.388,82	3,00	300		380,13	3.952,74	216,37	124,79	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) del Anexo de la Orden Foral 21/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban determinados sistemas de caracterización de las construcciones inscribibles en el Registro de la Riqueza Territorial, el sistema de caracterización de las Construcciones por Longitud se aplicará a aquellas cuya característica más definitoria de su dimensión y más relacionada con su costo total sea la longitud, mientras que la altura y la anchura, de ser medibles, toman un papel irrelevante o secundario.

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

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

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

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

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

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

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

7.3. Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

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

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

7.4. Coste de construcción por metro lineal de oleoducto

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

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

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