

PONENCIA DE VALORACIÓN

Izagaondoa

AYUNTAMIENTO

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

Diligencia:

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

____/____/____ → ____/____/____

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

COMISIÓN MIXTA

Diligencia:

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

Fecha: ____/____/____

Nºpágs.: ____

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

APROBACIÓN (Gov. de Navarra)

RESOLUCIÓN:

____/____

Fecha:

____/____/____

BON Nº: ____

Fecha:

____/____/____

REGISTRO DE PONENCIAS DE VALORACIÓN

Registrada con Nº:

____/____

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

ÍNDICE

I. Memoria..... 1

II. Documentación gráfica25

III. Anexo de valoración40

PONENCIA DE VALORACIÓN

Izagaondoa

I. Memoria

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN.....	4
1.1.	Inicio del expediente	4
1.2.	Objeto de la revisión	4
2.	ÁMBITO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN	5
2.1.	Ámbito territorial.....	5
2.2.	Marco normativo	5
2.3.	Justificación de la revisión	5
2.4.	Planeamiento adoptado	6
3.	ZONAS DE VALOR	7
3.1.	Descripción de las zonas de valor delimitadas gráficamente.....	7
3.2.	Descripción de las zonas de valor definidas mediante consideraciones de tipo literal	7
3.3.	Delimitación gráfica de las zonas de valor.....	8
4.	DEFINICIÓN DE LA PARCELA TIPO.....	9
4.1.	Zonas de valor de uso residencial con vivienda en edificio unifamiliar	9
4.2.	Zonas de valor de vivienda protegida	9
5.	MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES	10
5.1.	Métodos de valoración	10
5.2.	Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles.....	10
6.	MÉTODO ADITIVO.....	12
6.1.	Definición	12
6.2.	Método del coste.....	12
6.2.1.	Definición	12
6.2.2.	Ámbito de aplicación	12
6.2.3.	Módulo básico de ejecución material	12
6.2.4.	Coste del proceso inmobiliario de la construcción	12
6.2.5.	Coeficientes correctores del valor de las construcciones.....	13
6.2.6.	Valor actual de las construcciones.....	13
6.2.7.	Tipos de construcción no incluidos en el cuadro de valores tipo del Sistema de Caracterización de Construcciones por Longitud	13
6.3.	Método del valor residual.....	14
6.3.1.	Definición	14
6.3.2.	Ámbito de aplicación	14
6.3.3.	Cálculo de edificabilidades.....	14
6.3.4.	Costes del proceso inmobiliario del suelo	14
6.3.5.	Valor de repercusión del suelo urbanizado	15
6.3.6.	Valor del suelo libre consolidado.....	17
6.3.7.	Costes de urbanización.....	17
6.3.8.	Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo.....	17
6.3.9.	Coeficientes correctores del valor básico de repercusión	18
6.4.	Coeficientes correctores del valor del suelo y la construcción	19
7.	VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO PRIMARIO DEL SUELO	20

7.1.	Valoración del aprovechamiento agroforestal: método de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario.....	20
7.1.1.	Definición	20
7.1.2.	Ámbito de aplicación	20
7.1.3.	Valoración de recintos de acuerdo a su potencial aprovechamiento agroforestal	20
7.2.	Valoración del aprovechamiento primario del suelo sin potencial aprovechamiento agroforestal	21
7.2.1.	Valoración de los suelos caracterizados como de “Tipo 5”	21
7.2.2.	Valoración de los suelos caracterizados como de “Tipo 4”	22
8.	DETERMINACIÓN DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO.....	23
9.	CUADRO RESUMEN	24

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Inicio del expediente

Con fecha 09/03/2026, el Ayuntamiento de Izagaondoa, acordó el inicio de elaboración del Proyecto de Ponencia de Valoración del Término Municipal de Izagaondoa.

1.2. Objeto de la revisión

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

2. ÁMBITO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN

2.1. Ámbito territorial

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

2.2. Marco normativo

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

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

2.3. Justificación de la revisión

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

- Haber transcurrido más de cinco años desde la última revisión total de la Ponencia de Valoración (aprobada definitivamente el 13 de octubre de 2021).

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

2.4. Planeamiento adoptado

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

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

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

Relación de documentos a tener en cuenta inicialmente:

- Plan Municipal de Izagaondoa, aprobado el 4 de noviembre de 2003 (en vigor desde el 28 de noviembre de 2003).
- Plan Municipal de Izagaondoa, aprobado el 7 de mayo de 1997.
- Modificación PM, U31 de Lizarraga de Izagaondoa, aprobado el 7 de junio de 2000.
- Modificación PM, U5 de Induráin, aprobado el 8 de diciembre de 2000.
- Modificación PM, U19, U27, U36, U40, U50, U53, U54 y parcela 30 de Ardanaz de Izagaondoa, aprobado el 5 de marzo de 2001.
- Modificación U17 de Idoate, aprobado el 4 de julio de 2001.
- Modificación U23 y U25 de Induráin, aprobado el 10 de enero de 2011.
- Proyecto de Reparcelación, U25 de Induráin, aprobado el 25 de agosto de 2014.
- Proyecto de Reparcelación, U13 de Idoate, aprobado el 5 de diciembre de 2014.
- Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU), UA-40, parcela 451A del polígono 20, aprobada el 20 de mayo de 2025.

3. ZONAS DE VALOR

3.1. Descripción de las zonas de valor delimitadas gráficamente

Siguiendo los criterios establecidos en la Norma 16 de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración de los Bienes Inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en adelante Normas Técnicas Generales de Valoración, los bienes inmuebles de Izagaondoa se ha distribuido en 3 zonas de valor delimitadas gráficamente, tal y como se muestra en el documento II: "Documentación gráfica".

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

Zona de valor 01HU. Casco Histórico de Izagaondoa.

Zona de valor que incluye los núcleos urbanos de los concejos de Idoate, Lizarraga, Zuazu, Reta, Ardanaz, Iriso, Urbicáin, Turrillas e Induráin. Está integrada por un conjunto heterogéneo de edificaciones. El tipo de vivienda predominante es unifamiliar adosada y aislada. Los edificios disponen en planta baja de locales destinados a almacenamiento y en plantas elevadas a vivienda. El número de plantas predominante es de B+I o B+I+Bajocubierta.

Zona de valor 02HU. Guerguitiáin

Zona de valor que incluye el núcleo urbano de Guerguitiáin. Está formado por edificaciones de escasa presencia residencial, en gran parte abandonados. Su uso en general es de almacén y no se prevé su desarrollo o crecimiento. El número de plantas es de B+I.

Zona de valor 03DD. Diseminado

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

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

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

Recintos de uso exclusivo dotacional.

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

Recintos de viviendas protegidas.

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

Recintos destinados a vía pública urbana

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

3.3. Delimitación gráfica de las zonas de valor

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

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

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

4. DEFINICIÓN DE LA PARCELA TIPO

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

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

Caracterizados por contar con unidades que acogen a una unidad familiar.

Características parcela tipo				
Zona de Valor		01HU	02HU	03DD
Tipo edificación		Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar
Categoría		Media	Media	Media
Superficie parcela (m²)		520,00	270,00	150,00
Nº de plantas		B+I+entre	B+I	B+entre
Nº de viviendas		1	1	1
Total, superficie construida (m²)		290,00	328,00	100,00
Superficie vivienda (m²)		192,00	181,00	72,00
Plantas elevadas	Uso	Vivienda	Vivienda	Vivienda
	Superficie (m²)	159,00	164,00	33,33
Planta baja	Uso	Vivienda	Vivienda	Vivienda
	Superficie (m²)	33,00	17,00	38,67
	Uso	Almacén	Almacén	Almacén
	Superficie (m²)	73,00	147,00	28,00
	Uso	Porche	0	0
	Superficie (m²)	25,00	-	-
Suelo	Libre consolidado (m²)	360,00	155,83	150,00
	Sin consolidar (m²)	143,01	-	-
Edificabilidad uso predominante (m²/m²)		0,37	0,15	-
Edificabilidad resto de usos (m²/m²)		0,40	0,70	-
Valor suelo parcela	Total (€)	52.828,12	20.527,71	2.850,00
	Por m² (€/m²)	101,59	76,03	19,00
Valor estimado	Total (€)	211.646,00	203.178,00	53.170,00

4.2. Zonas de valor de vivienda protegida

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

5. MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

5.1. Métodos de valoración

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

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

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

5.2. Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles

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

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

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

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

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

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

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

6. MÉTODO ADITIVO

6.1. Definición

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

6.2. Método del coste

6.2.1. Definición

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

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

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

6.2.2. Ámbito de aplicación

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

6.2.3. Módulo básico de ejecución material

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

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

6.2.4. Coste del proceso inmobiliario de la construcción

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

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

6.2.5. Coeficientes correctores del valor de las construcciones

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

6.2.6. Valor actual de las construcciones

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

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

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

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

Tipo de construcción		Categoría	d	r
Uso	Modalidad	1		
29. Inespecífico	Conducciones de gas	0,0733	1,00	1,00
	Líneas eléctricas	0,1733	1,00	1,00
	Oleoductos	0,3083	1,00	1,00

6.3. Método del valor residual

6.3.1. Definición

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

6.3.2. Ámbito de aplicación

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

6.3.3. Cálculo de edificabilidades

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

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

6.3.4. Costes del proceso inmobiliario del suelo

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

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

6.3.5. Valor de repercusión del suelo urbanizado

6.3.5.1. Cálculo del valor de repercusión.

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
01HU	Todas las edificaciones	Predominante	1,40	1,15	84,00	01
		Otros usos	1,40	1,15	31,00	02
02HU	Todas las edificaciones	Predominante	1,40	1,15	77,00	01
		Otros usos	1,40	1,15	29,00	02
03DD	Todas las edificaciones	Predominante	1,30	1,10	19,00	01
		Otros usos	1,30	1,10	6,00	02

6.3.5.2. Asignación de valores de repercusión por usos y plantas

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

Uso		Planta	01HU	02HU	03DD
Código	Descripción	Descripción			
1	RESIDENCIAL	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	01	01	01
2	ALMACENAJE	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
3	AGRARIO	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
4	INDUSTRIAL	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
5	COMERCIAL	Baja	02	02	01
		Semisótano	02	02	01
		Entreplanta	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02

Uso		Planta	01HU	02HU	03DD
Código	Descripción	Descripción			
6	OFICINA	Baja	02	02	01
		Semisótano	02	02	01
		Entreplanta	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
7	ESPECTACULOS	Baja	02	02	01
		Semisótano	02	02	01
		Entreplanta	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
8	DEPORTIVO	Baja	02	02	01
		Semisótano	02	02	01
		Entreplanta	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
9	HOSTELERIA	Baja	02	02	01
		Semisótano	02	02	01
		Entreplanta	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
10	DOCENTE	Baja	02	02	01
		Semisótano	02	02	01
		Entreplanta	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
11	PUBLICO	Baja	02	02	01
		Semisótano	02	02	01
		Entreplanta	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
12	SANITARIO	Baja	02	02	01
		Semisótano	02	02	01
		Entreplanta	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
133	SINGULARES (Bajeras)	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
13(Resto)	SINGULARES (Resto)	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
14	AUXILIARES	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
15	Vías urbanas	Todas	02	02	02

Uso		Planta	01HU	02HU	03DD
Código	Descripción	Descripción			
19	Inespecífico	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02

6.3.6. Valor del suelo libre consolidado

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

Zona de valor	Valor del suelo libre consolidado (€/m²)
01HU	8,00
02HU	7,00
03DD	3,00

6.3.7. Costes de urbanización

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

Zona de valor	Características de la unidad de ejecución								Coste de urbanización	
	Superficie unidad (m²)	Superficie parcelas privadas (m²)	Superficie viales (m²)	Zonas verdes (m²)	Sistema general (m²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edif (m²/m²)	Por m² de espacio público (€/m²)	Por m² de parcela bruta (€/m²)
01HU	6.545,00	1.595,00	1.767,50	3.132,50	50,00	7,00	6	0,39	52,00	39,00
02HU	6.545,00	1.595,00	1.767,50	3.132,50	50,00	7,00	6	0,39	52,00	39,00

6.3.8. Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo

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

Zona de valor	Superficie mínima (m²)	Longitud de fachada mínima (m)	Fondo normal (m)
01HU	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
02HU	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela

6.3.9. Coeficientes correctores del valor básico de repercusión

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

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

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

6.3.9.1. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

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

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

Siendo:

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

6.3.9.2. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa

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

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

Siendo:

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

6.4. Coeficientes correctores del valor del suelo y la construcción

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

7. VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO PRIMARIO DEL SUELO

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

Tipo 1: Regadío.

Tipo 2: Secano.

Tipo 3: Forestal-pastos.

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

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

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

7.1.1. Definición

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

7.1.2. Ámbito de aplicación

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

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

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

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

Siendo:

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

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

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

Tipo	Clase	Coeficiente del valor por hectárea (CV_{ij})	CMAF	Valor unitario (€/hectárea)
Regadío 01	1,00	873,39	8,00	6.987,120
Secano 02	1,00	235,41	8,00	1.883,280
	2,00	207,16	8,00	1.657,286
	3,00	176,56	8,00	1.412,460
	4,00	141,25	8,00	1.129,968
	5,00	94,16	8,00	753,312
Forestal-Pastos 03	1,00	117,17	8,00	937,360
	2,00	58,59	8,00	468,680
	3,00	11,72	8,00	93,736

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

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

7.2.1. Valoración de los suelos caracterizados como de “Tipo 5”

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

Zona de valor	Tipo	Clase	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m²)
01HU	05	1,00	8,00
02HU	05	1,00	7,00
03DD	05	1,00	3,00

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

$$VU_i = S_i * Vu_i$$

Siendo:

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

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

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

8. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO

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

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

9. CUADRO RESUMEN

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

Zona de valor	Método valoración	Construcción			Uso característico	Suelo									
		Módulo básico de ejecución material €/m²	Coste proceso inmobiliario			Edificabilidad media ponderada		Valor básico en la zona €/m²	Nº de plantas	Valor básico de repercusión del suelo urbanizado (€/m²)			Coste proceso inmobiliario		Coste de urbanización por m² de suelo bruto €/m²
			Uso predominante	Otros usos		Uso predominante m²/m²	Resto de usos m²/m²			Predominante	Otros usos	Valor del suelo libre consolidado €/m²	Uso predominante	Otros usos	
01HU	Aditivo	520	1,40	1,40	Residencia	0,37	0,40	43,48	B+I+entre	84,00	31,00	8,00	1,15	1,15	39,00
02HU	Aditivo	520	1,40	1,40	Residencia	0,15	0,70	31,85	B+I	77,00	29,00	7,00	1,15	1,15	39,00
03DD	Aditivo	520	1,30	1,30	Diseminado	0,00	0,00	3,00	B+entre	19,00	6,00	3,00	1,10	1,10	0,00
00VV	Aditivo	520	1,30	1,30	Viario			3,00				3,00	1,10	1,10	
001	Valores medios por tipo de aprovechamiento primario				Agroforestal										

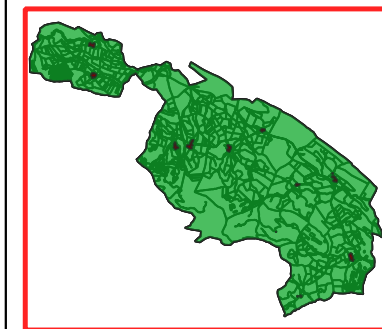
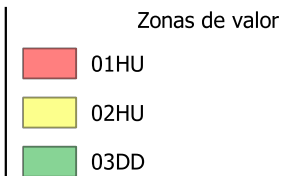
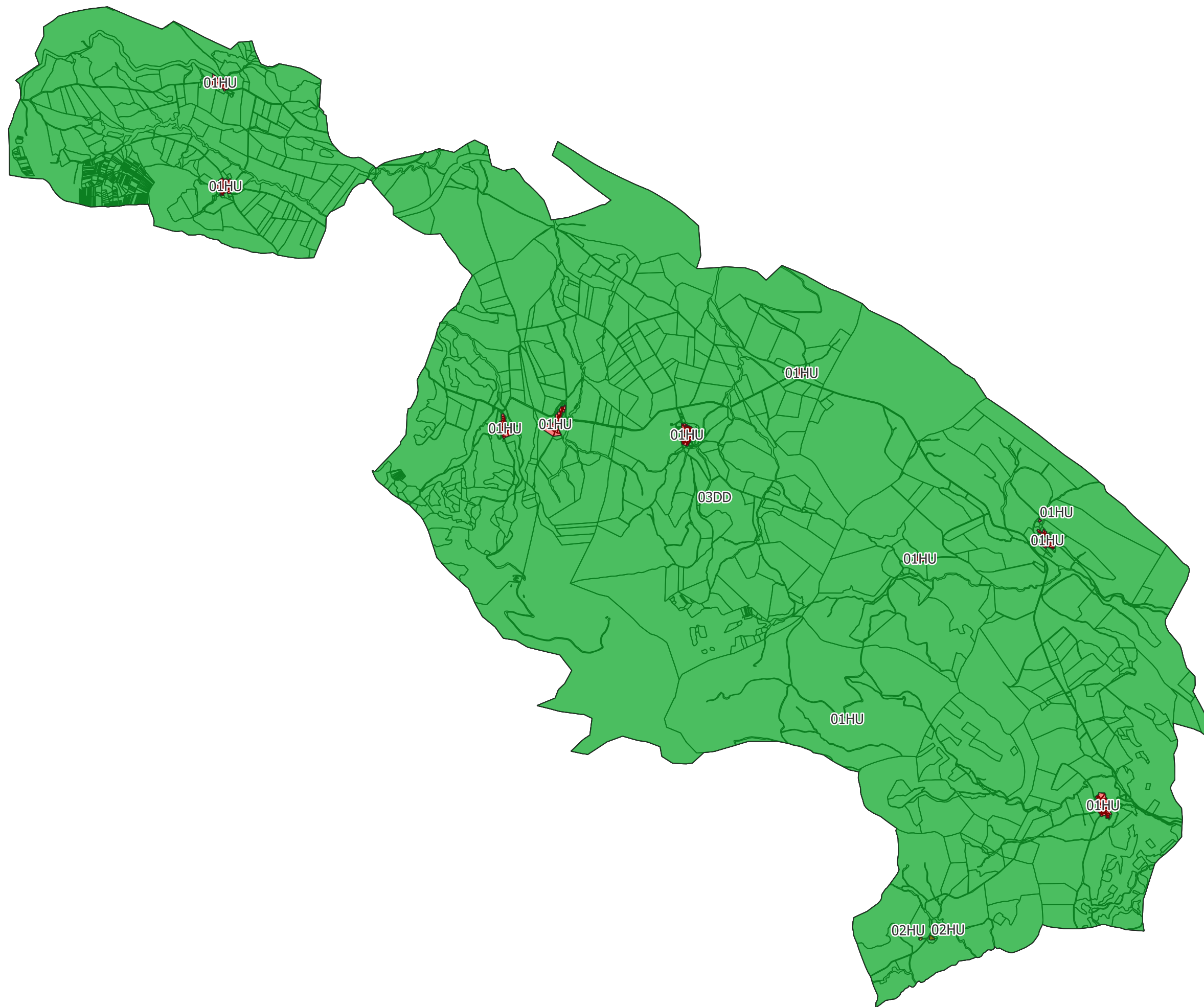
PONENCIA DE VALORACIÓN

Izagaondoa

II. Documentación gráfica

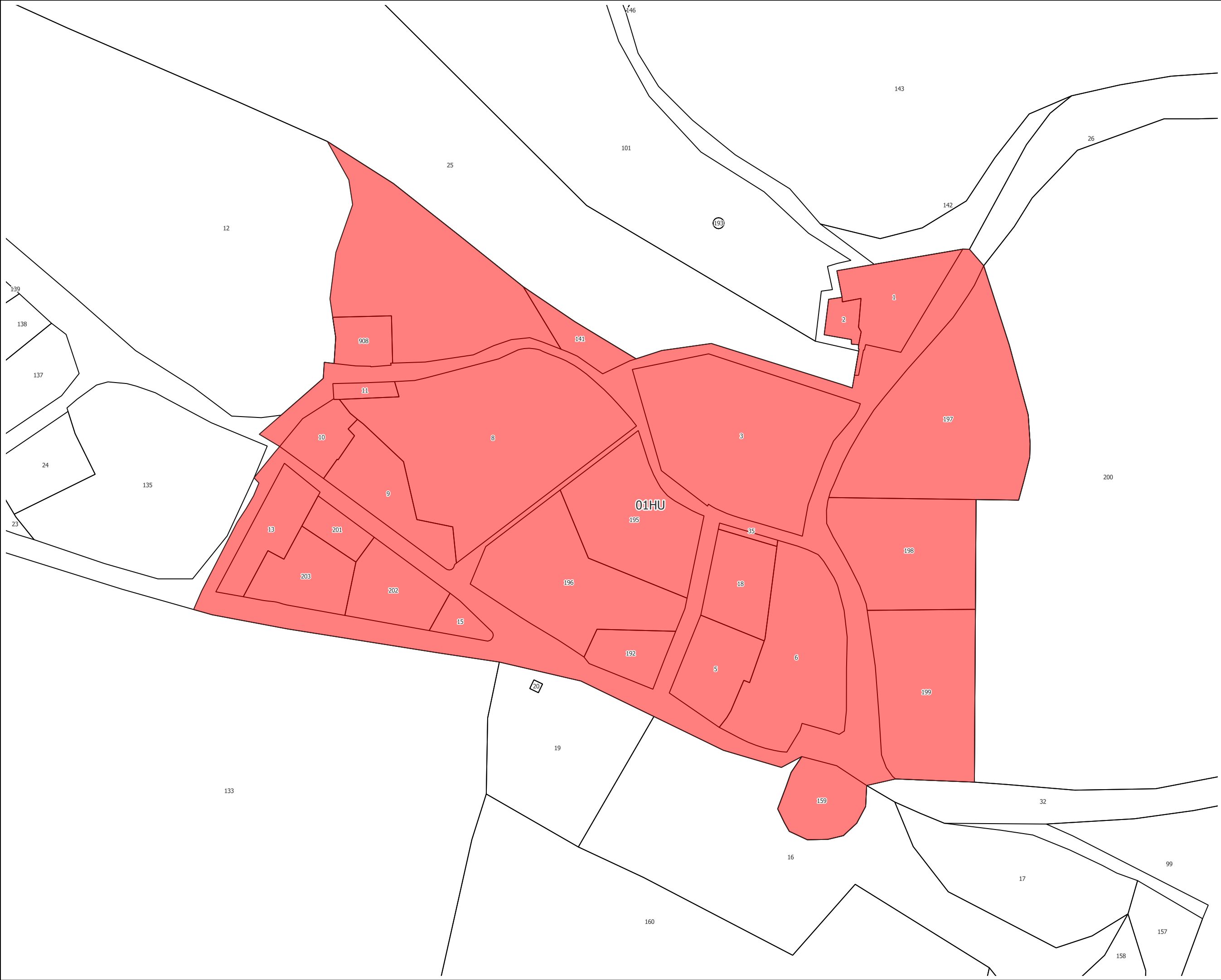
ÍNDICE

- p00 Zonas de valor de Izagaondoa
- p01 Zona de valor 01HU de Izagaondoa. IDOATE
- p02 Zona de valor 01HU de Izagaondoa. LIZARRAGA
- p03 Zona de valor 01HU de Izagaondoa. ZUAZU
- p04 Zona de valor 01HU de Izagaondoa. RETA
- p05 Zona de valor 01HU de Izagaondoa. ARDANAZ
- p06 Zona de valor 01HU de Izagaondoa. IRISO
- p07 Zona de valor 01HU de Izagaondoa. URBICÁIN
- p08 Zona de valor 01HU de Izagaondoa. TURRILLAS
- p09 Zona de valor 01HU de Izagaondoa. INDURÁIN
- p10 Zona de valor 01HU de Izagaondoa. IZÁNOZ
- p11 Zona de valor 02HU de Izagaondoa. GUERGUITIÁIN
- p12 Zona de valor 03DD de Izagaondoa



PONENCIA DE VALORACIÓN
Revisión nº 04
IZAGAONDOA

Zonas de valor
escala 1:45.000

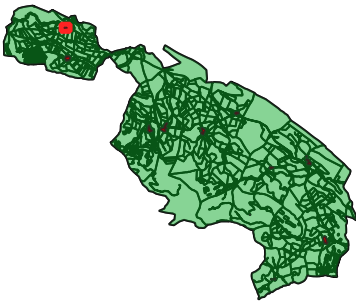


Zonas de valor

01HU

02HU

03DD



PONENCIA DE VALORACIÓN

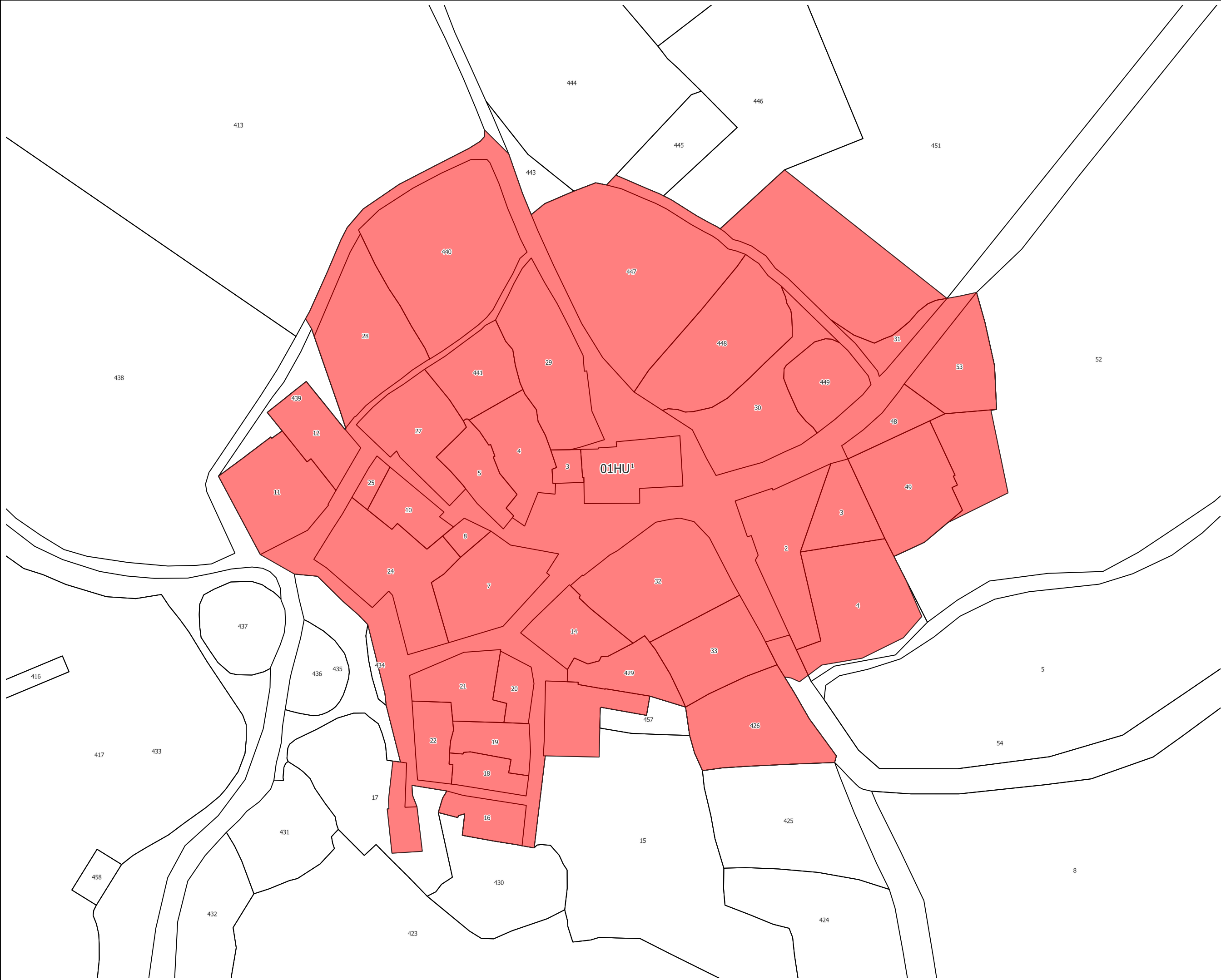
Revisión nº 04

IDOATE (Izagaondoa)

01HU

Zonas de valor

escala 1:1.000

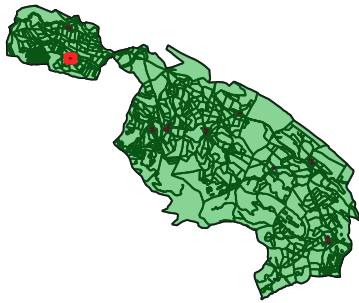


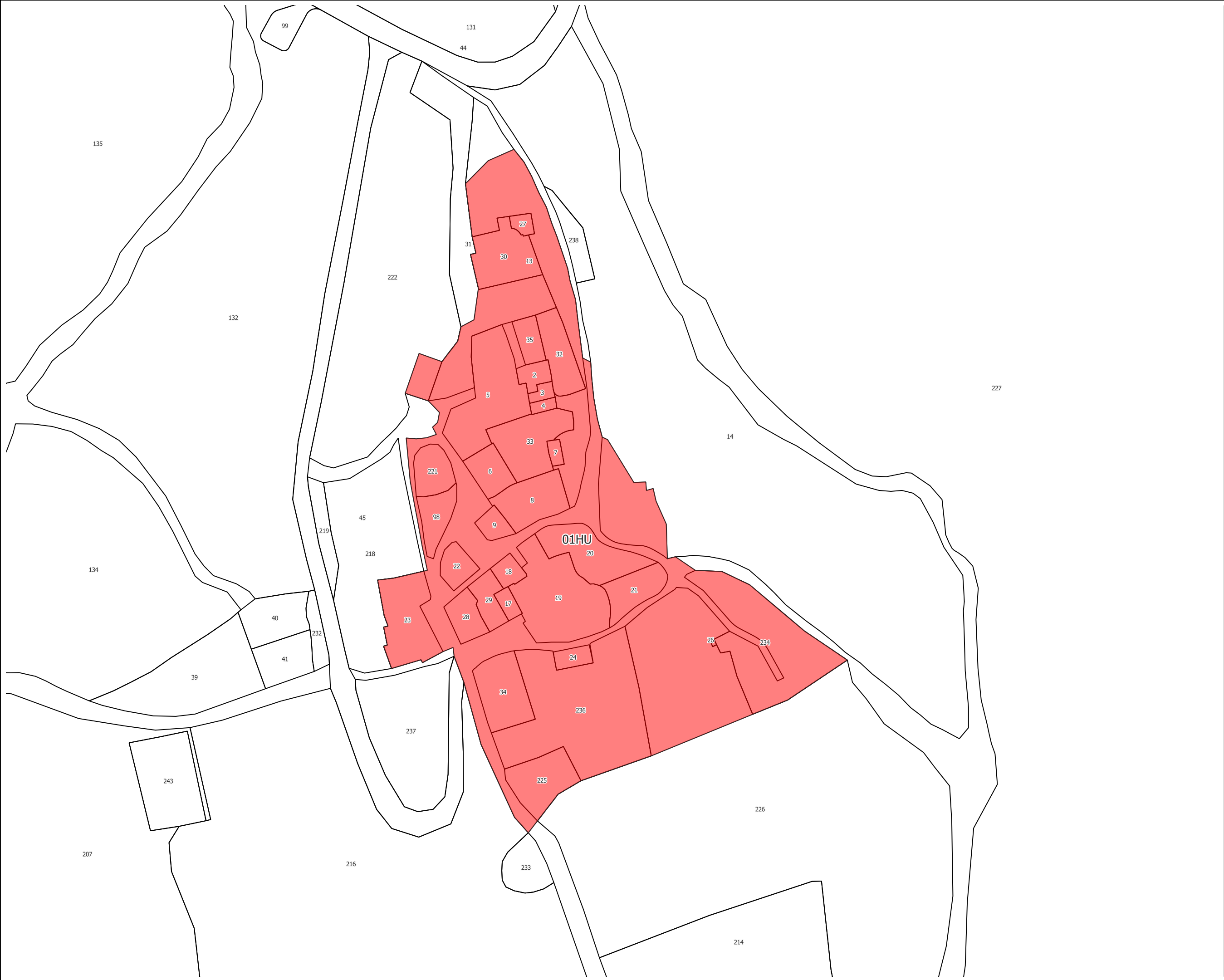
Zonas de valor

01HU

02HU

03DD





Zonas de valor

01HU

02HU

03DD

PONENCIA DE VALORACIÓN

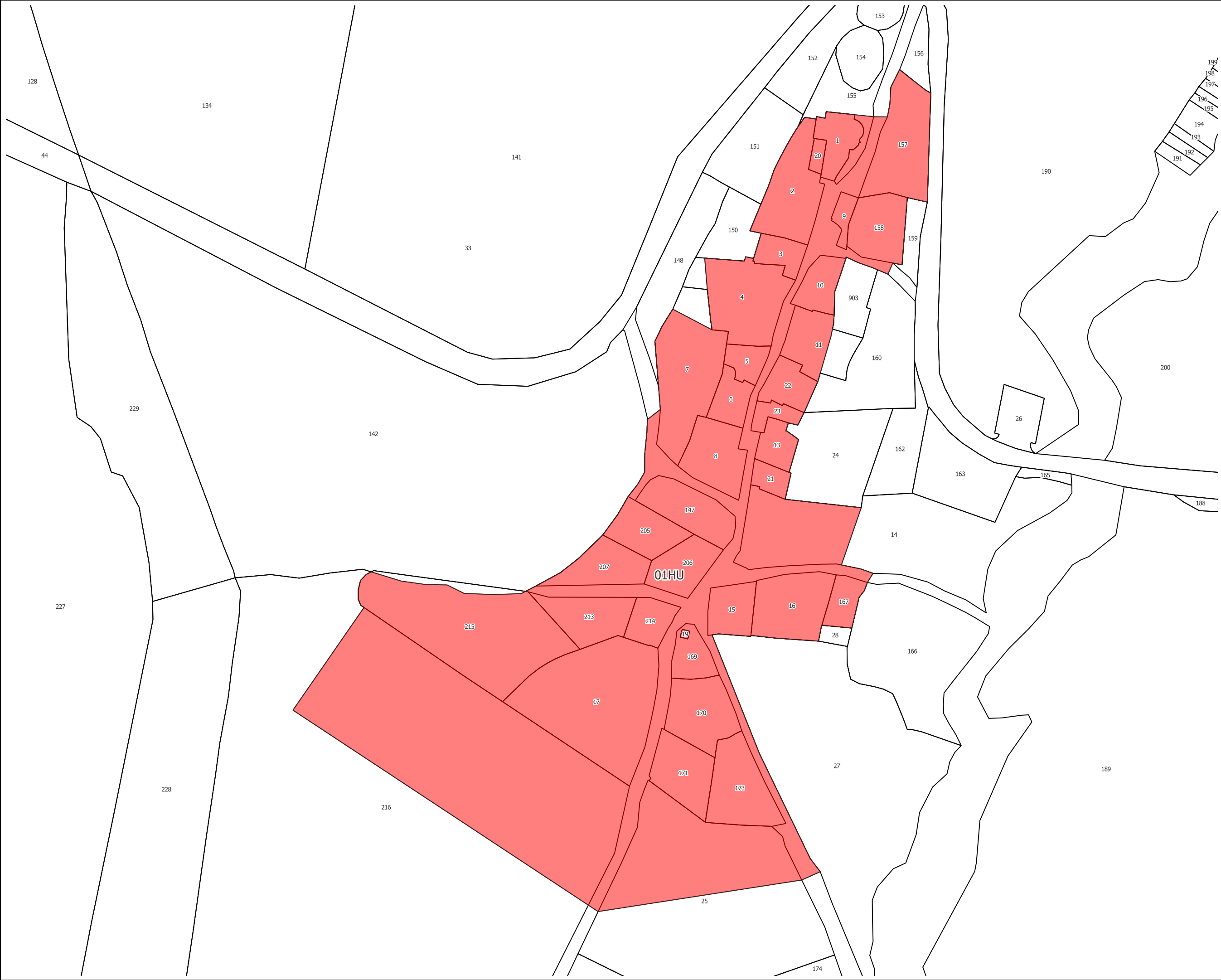
Revisión nº 04

ZUAZU (Izagaondoa)

01HU

Zonas de valor

escala 1:1.500

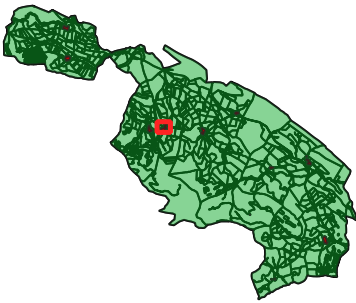


Zonas de valor

01HU

02HU

03DD



PONENCIA DE VALORACIÓN

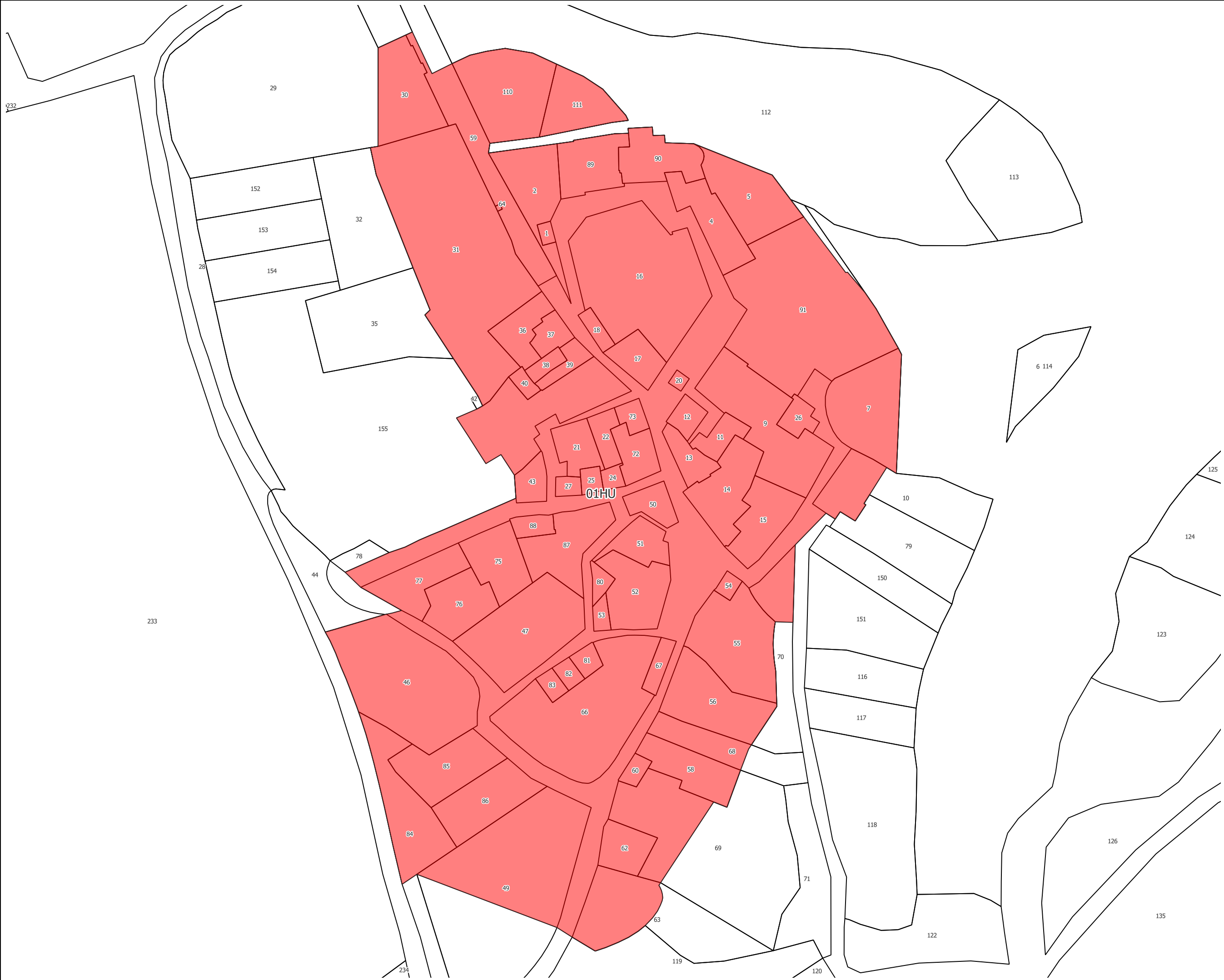
Revisión nº 04

RETA (Izagaondoa)

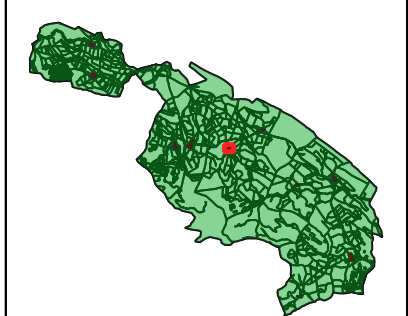
01HU

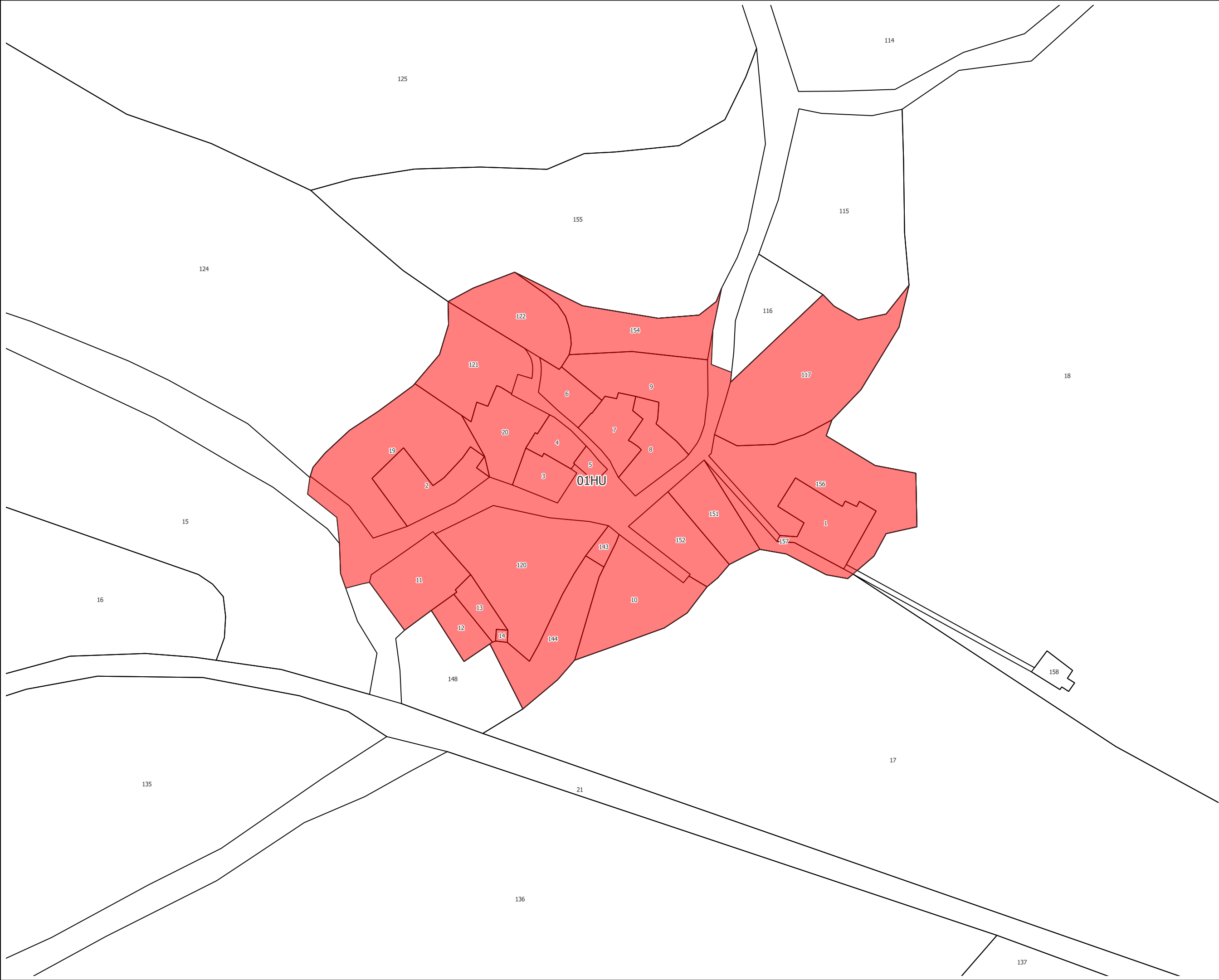
Zonas de valor

escala 1:1.500



- Zonas de valor
- 01HU
 - 02HU
 - 03DD



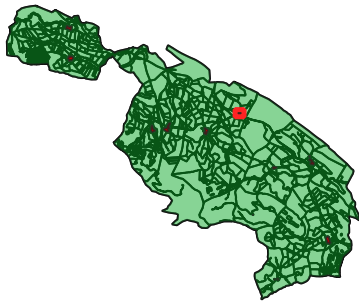


Zonas de valor

01HU

02HU

03DD



PONENCIA DE VALORACIÓN

Revisión nº 04

IRISO (Izagaondoa)

01HU

Zonas de valor
escala 1:1.000

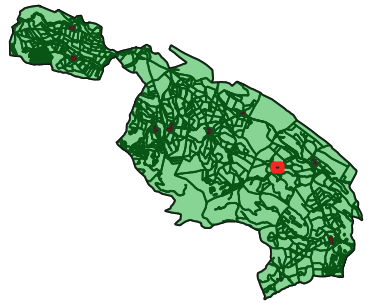


Zonas de valor

01HU

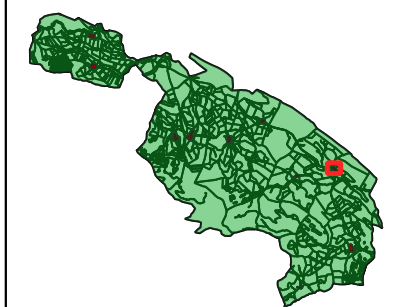
02HU

03DD



PONENCIA DE VALORACIÓN
Revisión nº 04
URBICÁIN (Izagaondoa)

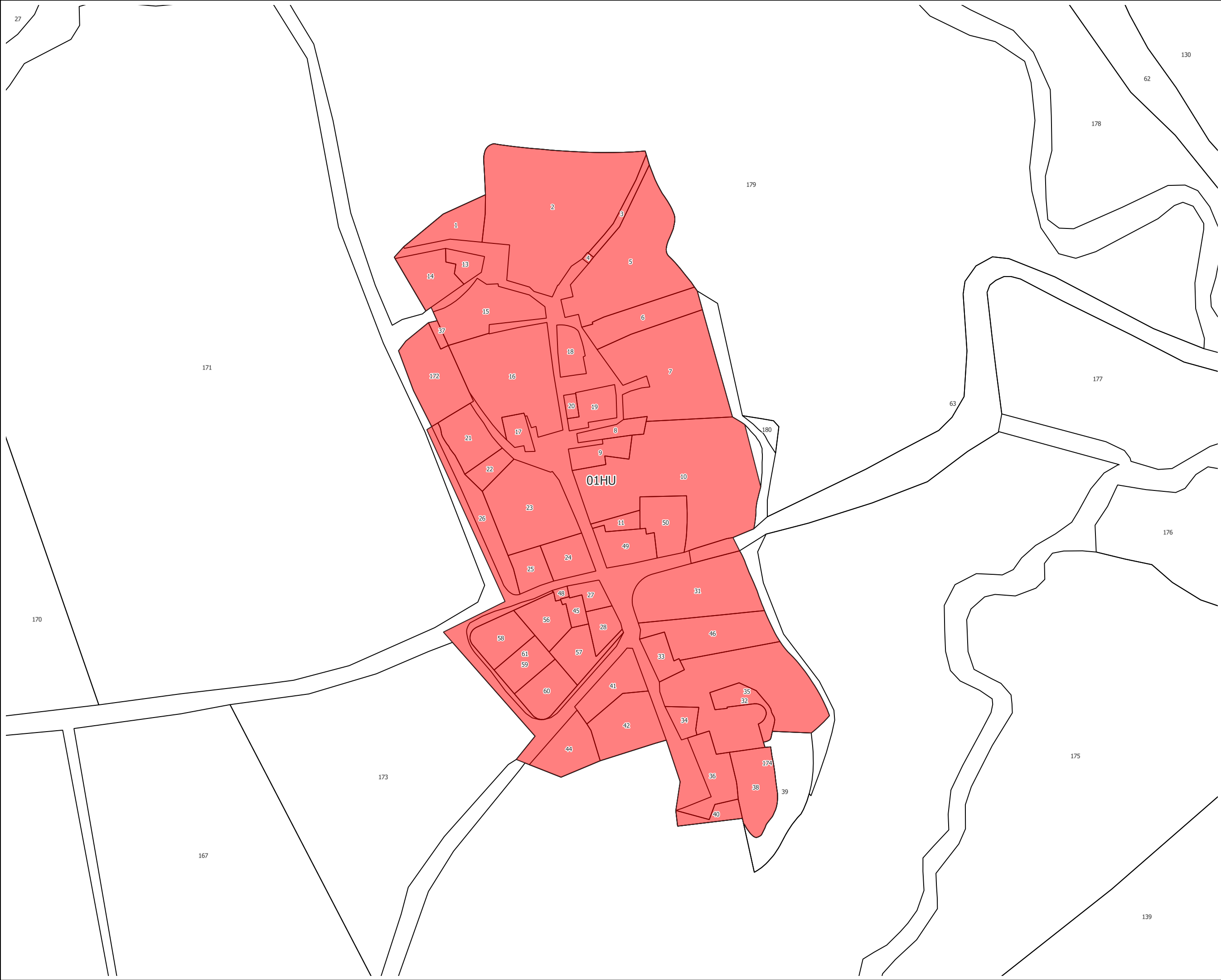
01HU Zonas de valor
escala 1:1.000



Revisión nº 04

01HU

Zonas de valor
escala 1:1.500

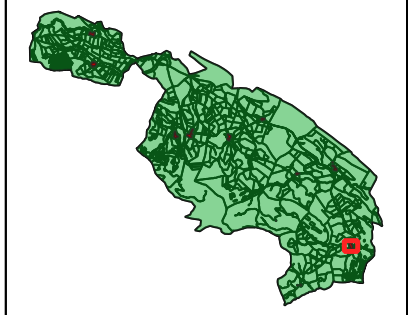


Zonas de valor

01HU

02HU

03DD



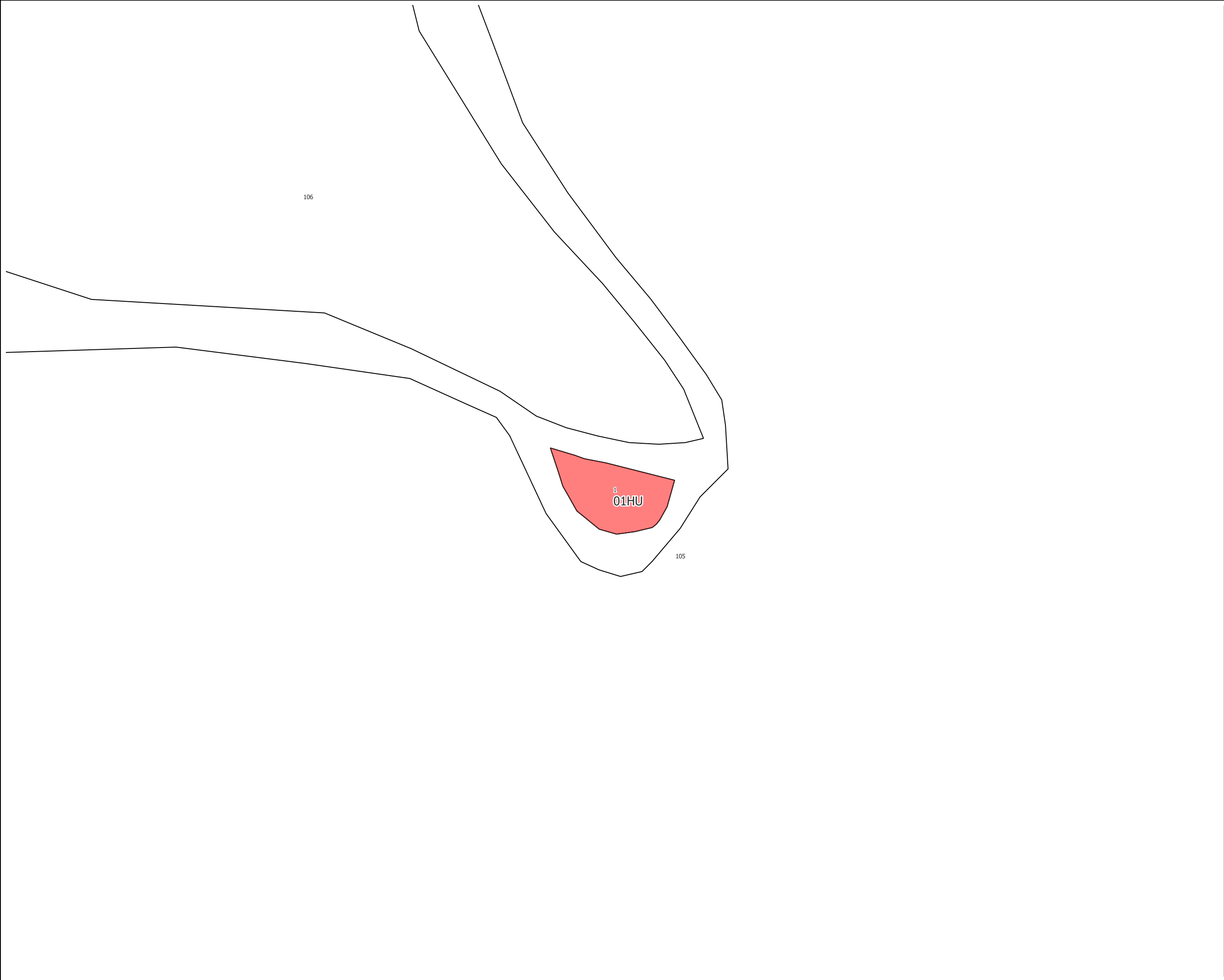
PONENCIA DE VALORACIÓN

Revisión nº 04

INDURÁIN (Izagaondoa)

01HU

Zonas de valor
escala 1:1.500



Zonas de valor

01HU

02HU

03DD

PONENCIA DE VALORACIÓN

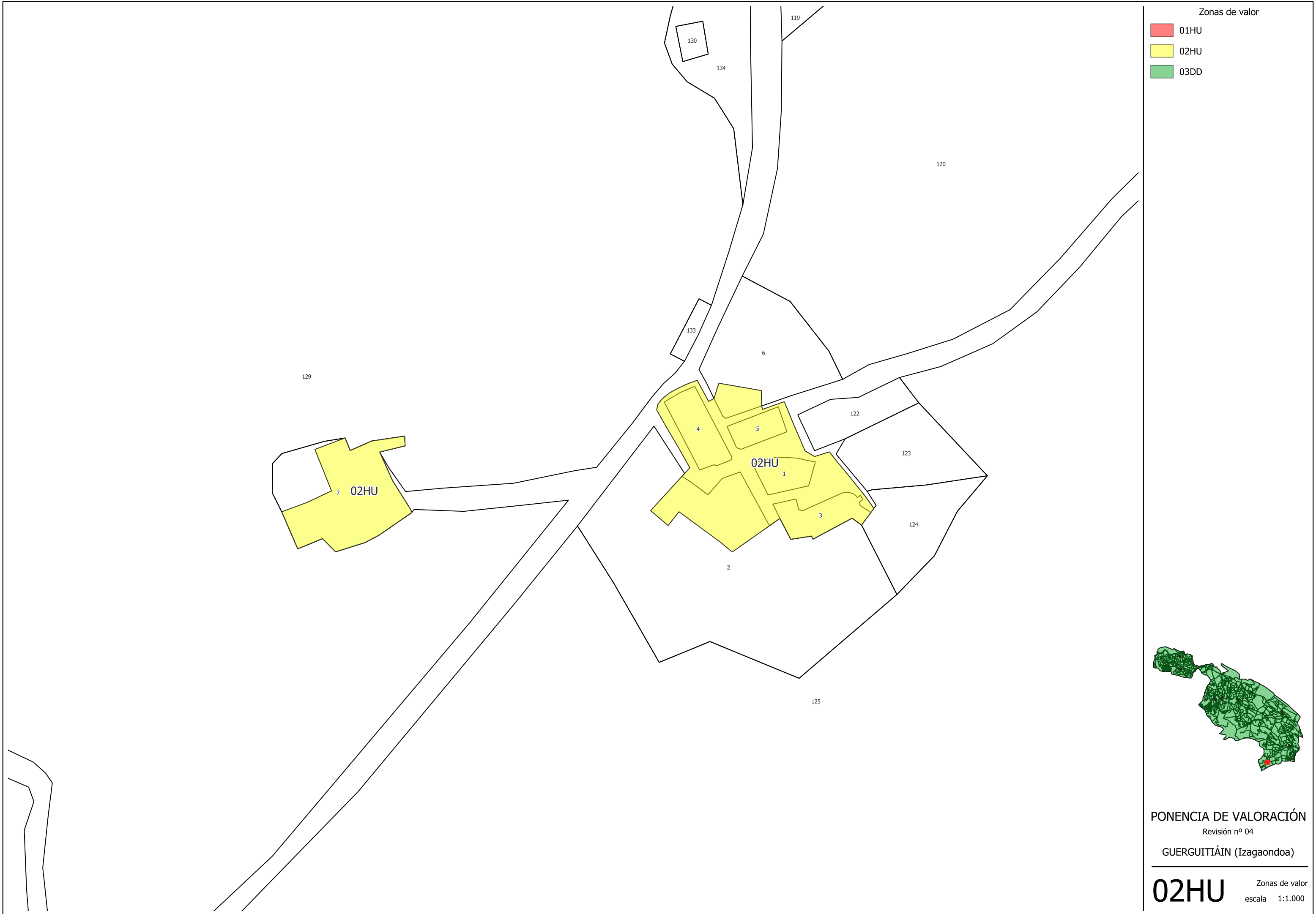
Revisión nº 04

IZÁNOZ (Izagaondoa)

01HU

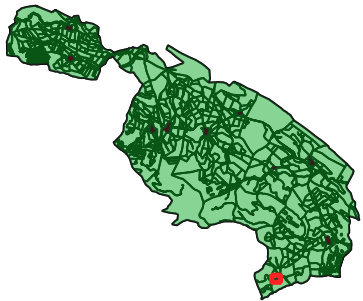
Zonas de valor

escala 1:500



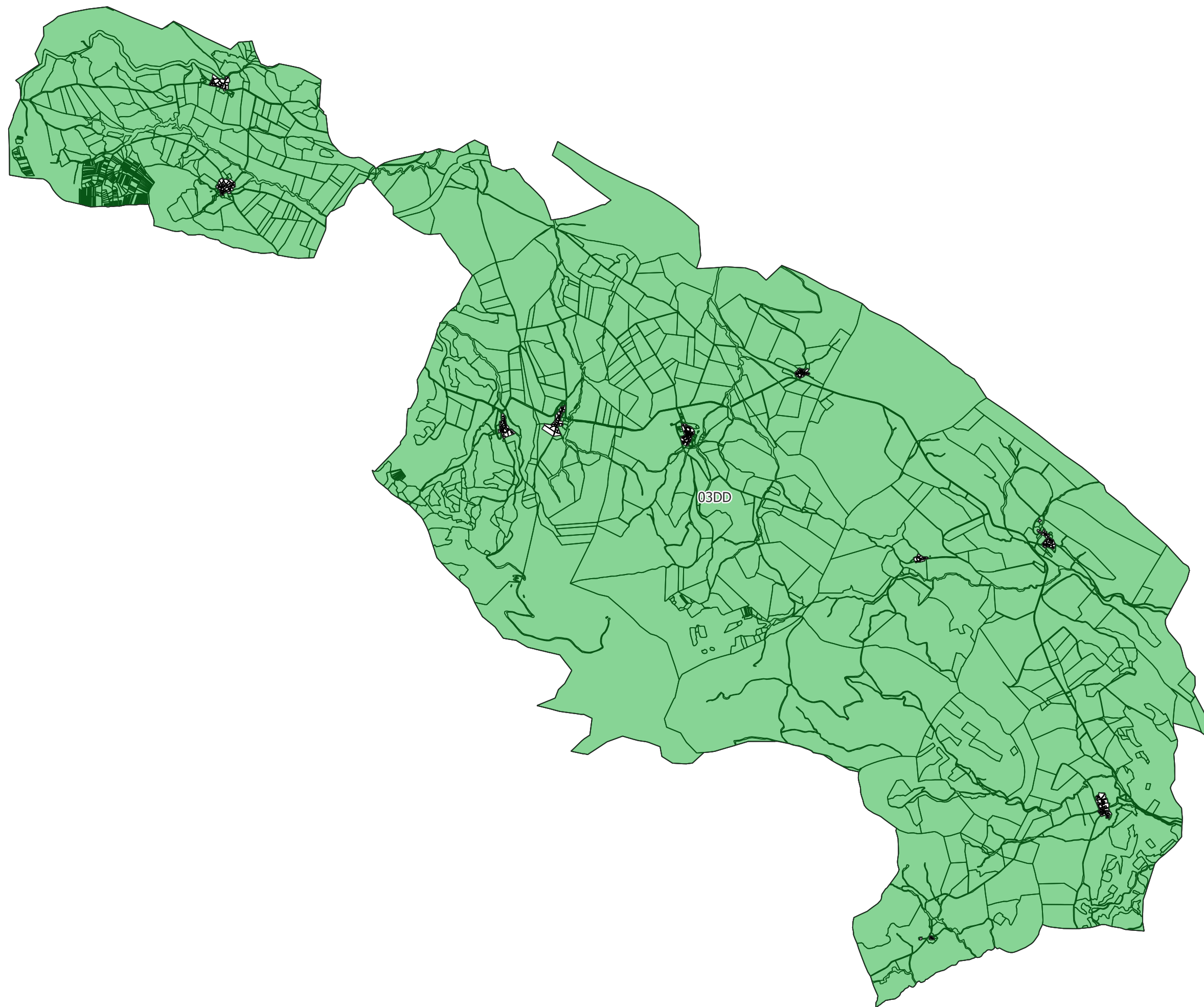
Zonas de valor

01HU
02HU
03DD

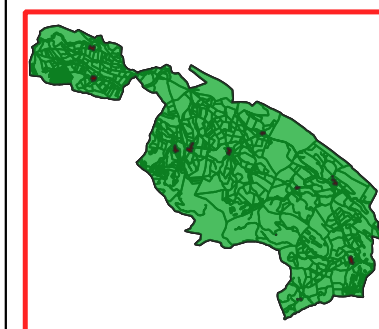


PONENCIA DE VALORACIÓN
Revisión nº 04
GUERGUITIÁIN (Izagaondoa)

02HU
Zonas de valor
escala 1:1.000



- Zonas de valor
- 01HU
 - 02HU
 - 03DD



PONENCIA DE VALORACIÓN
Revisión nº 04
IZAGAONDOA

03DD
Zonas de valor
escala 1:45.000

PONENCIA DE VALORACIÓN

Izagaondoa

III. Anexo de valoración

ÍNDICE

1.	CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS	43
1.1.	Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor	43
1.2.	Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor	44
1.2.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	44
1.3.	Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor.....	44
1.3.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	44
1.4.	Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor	45
1.4.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	45
2.	MUESTRA DE MERCADO	46
2.1.	Muestra de mercado de compraventas de construcciones y suelos por zona de valor	46
2.1.1.	Zona de valor 01HU	46
2.1.2.	Zona de valor 02HU	46
2.2.	Coeficientes de actualización de las muestras de mercado	47
2.3.	Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase	47
3.	PARCELA TIPO.....	50
3.1.	Zona de valor 01HU	50
3.1.1.	Análisis de mercado de unifamiliares.....	50
3.2.	Zona de valor 02HU	52
3.2.1.	Análisis de mercado	52
3.3.	Zona de valor 03DD	53
3.3.1.	Análisis de mercado de diseminado.....	53
3.4.	Zona de valor 00RE y 00RG. Vivienda protegida de régimen especial y general.....	54
3.5.	Zona de valor 00PT y 00PP. Vivienda protegida de precio tasado y pactado	55
4.	ANALISIS DE COSTES	57
4.1.	Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado.....	57
4.2.	Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción	57
4.2.1.	Zonas de valor 01HU y 02HU	57
4.2.2.	Zonas de valor 03DD	58
4.2.3.	Zonas de valor 00RG, 00PT, 00RE y 00PP	59
4.3.	Costes de mercado de la urbanización.....	60
4.3.1.	Zonas de valor 01HU y 02HU	60
5.	VALORACION DEL SUELO	64
5.1.	Determinación del valor básico de repercusión del suelo urbanizado para los distintos usos constructivos del mismo por zona de valor	64
5.2.	Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios.....	66
5.2.1.	Coeficiente de superficie	66
5.3.	Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar	68
5.4.	Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas.....	69
5.5.	Determinación del valor del suelo libre consolidado	70

5.6.	Valoración del aprovechamiento primario del suelo.....	70
5.6.1.	Método de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario	70
5.6.2.	Valoración del aprovechamiento primario en recintos sin potencial aprovechamiento agroforestal	72
6.	VALOR REGISTRAL	74
6.1.	Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles	74
6.2.	Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral	74
6.3.	Análisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor.....	75
6.3.1.	Zona de valor 01HU	75
6.4.	Análisis de mercado de los valores atribuibles a los suelos caracterizados como tipo: 1 (regadío), 2 (secano) y 3 (forestal-pastos)	77
7.	VALOR-TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL	80
7.1.	Ámbito de aplicación.....	80
7.2.	Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas	80
7.3.	Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas	81
7.4.	Coste de construcción por metro lineal de oleoducto	81

1. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

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

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

1.1. Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor

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

Uso	Planta	Zonas de valor			Total
		01HU	02HU	03DD	
Residencial	Unifamiliar	136	2	1	139
	Pisos	4	0	0	4
	VP	3	0	0	3
Almacén	Pl. Baja	67	0	3	70
	Entreplanta	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	22	0	0	22
Industrial	Pl. Baja	12	0	7	19
	Entreplanta	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0
Comercial	Pl. Baja	0	0	0	0
	Entreplanta	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0
Administrativo	Pl. Baja	0	0	0	0
	Entreplanta	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0
Hostelería	Pl. Baja	2	0	0	2
	Entreplanta	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0
Docentes	Pl. Baja	0	0	0	0
	Entreplanta	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0
Públicos	Pl. Baja	5	0	5	10
	Entreplanta	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0
Trasteros	Sótano	0	0	0	0
	Pl. Baja	3	0	0	3
	Pl. Elevadas	0	0	0	0
Garajes	Pl. Baja	13	0	0	13
	Sótano	2	0	0	2
Suelos		104	1	24	129
Resto de usos		396	9	111	516

Uso	Planta	Zonas de valor			Total
		01HU	02HU	03DD	
Total		769	12	151	932

1.2. Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor

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

1.2.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Antigüedad pisos en años										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	
01HU	3	0	0	0	0	0	0	1	0	0	4
	75%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	0%	0%	100%
TOTAL	3	0	0	0	0	0	0	1	0	0	4
	75%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	0%	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	
01HU	94	1	0	1	1	4	6	23	9	0	139
	68%	1%	0%	1%	1%	3%	4%	17%	6%	0%	100%
02HU	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
03DD	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%
TOTAL	96	1	0	1	1	5	6	23	9	0	142
	68%	1%	0%	1%	1%	4%	4%	16%	6%	0%	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 Izagaondoa de acuerdo con la tabla 10.a “Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones” de los parámetros generales de valoración, diferenciando entre casas, pisos y locales industriales.

1.3.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

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

Zona de Valor	Categoría unifamiliares						TOTALES
	1	2	3	4	5	6	
01HU	0	1	71	49	10	8	139
	0%	1%	51%	35%	7%	6%	100%
02HU	0	0	0	0	0	2	2
	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
03DD	0	0	1	0	0	0	1
	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%
TOTAL	0	1	72	49	10	10	142
	0%	1%	51%	35%	7%	7%	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 Izagaondoa de acuerdo con la tabla 10.a “Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones” de los parámetros generales de valoración, diferenciando entre casas, pisos y locales industriales.

1.4.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Superficie construida privada pisos en metros cuadrados										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	
01HU	0	0	0	0	0	1	3	0	0	0	4
	0%	0%	0%	0%	0%	25%	75%	0%	0%	0%	100%
TOTAL	0	0	0	0	0	1	3	0	0	0	4
	0%	0%	0%	0%	0%	25%	75%	0%	0%	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	
01HU	1	5	3	12	16	10	5	27	43	17	139
	1%	4%	2%	9%	12%	7%	4%	19%	31%	12%	100%
02HU	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	2
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	100%
03DD	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
TOTAL	1	5	4	12	16	10	5	29	43	17	142
	1%	4%	3%	8%	11%	7%	4%	20%	30%	12%	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 01HU

2.1.1.1. Muestra de mercado de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (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	475,57	195,01	224,26	-	-	1921	-	-	-	196.700,00	2015	-	227.474,19
13200005	83,00	144,35	166,00	01123	Media	1901	2004	T	2004	128.000,00	2021	TPAJD	159.202,26
13200020	146,00	120,87	139,00	01114	Económ.	1901	1984	M	1955	181.000,00	2004	TPAJD	198.869,38
13200033	900,00	283,48	326,00	01114	Económ.	1994			1994	515.000,00	2007	TPAJD	407.440,32
13200071	307,00	216,52	249,00	01123	Media	1901	1996	M	1961	158.000,00	2012	TPAJD	191.248,49
13200075	307,00	98,57	113,36	01113	Media	1901	2006	T	2006	200.000,00	2015	TPAJD	290.268,00
13200088	938,90	83,65	96,20	01113	Media	2012			2012	200.000,00	2017	TPAJD	279.277,72
13200091	724,00	301,74	347,00	01123	Media	1901	1990	T	1990	170.000,00	2017	TPAJD	237.386,06
13200095	180,00	142,61	164,00	01113	Media	1901	1990	T	1990	115.000,00	2017	TPAJD	160.584,69
13200104	285,00	316,52	364,00	01123	Media	1901	1996	T	1996	181.000,00	2020	TPAJD	231.465,02
13200107	884,84	241,74	278,00	01124	Económ.	1901			1901	119.000,00	2024	TPAJD	119.000,00

2.1.1.2. Muestra de mercado de suelos

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

Código de identificación	Superficie parcela (m²)	Superficies edificables				Carga de urbanización (€/m²)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
		Uso predominante		Uso pormenorizado						
		(m²)	Uso	(m²)	Uso					
Medias	561,09	229,01	-	78,72	-	-	36.330,30	2011	-	38.654,79
13200027	1.072,00	203,68	Vivienda	75,04	Almacén	0,00	90.151,82	2005	TPAJD	87.427,71
13200038	287,00	177,94	Vivienda	60,27	Almacén	0,00	30.000,00	2009	TPAJD	27.009,38
13200049	431,00	211,19	Vivienda	73,27	Almacén	0,00	29.000,00	2010	TPAJD	27.862,81
13200050	498,53	199,41	Vivienda	69,79	Almacén	8,76	25.000,00	2011	TPAJD	26.016,62
13200083	722,00	368,22	Vivienda	122,74	Almacén	1,44	24.210,00	2015	TPAJD	35.136,94
13200084	356,00	213,60	Vivienda	71,20	Almacén	0,00	19.620,00	2015	TPAJD	28.475,29

2.1.2. Zona de valor 02HU

2.1.2.1. Muestra de mercado

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

2.2. Coeficientes de actualización de las muestras de mercado

La muestra de mercado de Izagaondoa está elaborada con datos facilitados por la Hacienda Tributaria de Navarra sobre valores declarados en las transmisiones realizadas entre los años 2004 y 2026 por compraventa de bienes inmuebles ubicados en su término municipal.

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

Año de venta	Coeficiente de actualización
2004	1,0987
2005	0,9698
2006	0,8093
2007	0,7911
2008	0,8103
2009	0,9003
2010	0,9608
2011	1,0407
2012	1,2104
2013	1,3655
2014	1,4602
2015	1,4513
2016	1,4274
2017	1,3964
2018	1,3494
2019	1,3003
2020	1,2788
2021	1,2438
2022	1,1597
2023	1,0966
2024	1,0000
2025	1,0000
2026	1,0000

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

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

Código de identificación	Superficie declarada (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra
13200319	296,42	1,00	100	Frutales En Regadío	405,00	2015	TPAJD
13200360	556,44	1,00	100	Improductivo	7.000,00	2020	TPAJD
Medias	426,43	-	-	-	3.702,50	2018	-
13200318	250,42	2,00	100	Pastos	342,00	2015	TPAJD
13200326	5.786,62	2,00	100	T. Labor Secano	7.900,00	2015	TPAJD
13200333	706,04	2,00	100	Pastos	964,00	2015	TPAJD
13200355	575,70	2,00	100	Arbolado Diverso	1.000,00	2018	TPAJD
13200401	16.024,88	2,00	100	T. Labor Secano	36.820,00	2021	TPAJD
Medias	4.668,73	-	-	-	9.405,20	2017	-
13200165	10.800,00	2,00	200	T. Labor	8.519,10	2005	TPAJD
13200199	8.251,25	2,00	200	T. Labor Secano	11.000,00	2006	TPAJD
13200209	100,00	2,00	200	T. Labor Secano	3.000,00	2010	TPAJD
13200210	55.151,00	2,00	200	T. Labor Secano	108.182,17	2011	TPAJD
13200213	1.431,00	2,00	200	T. Labor Secano	1.600,00	2012	TPAJD
13200214	66.817,84	2,00	200	T. Labor Secano	82.501,69	2012	TPAJD
13200227	47.343,19	2,00	200	T. Labor Secano	50.440,00	2014	TPAJD
13200228	10.730,00	2,00	200	T. Labor Secano	19.685,00	2014	TPAJD
13200320	754,13	2,00	200	T. Labor Secano	1.030,00	2015	TPAJD
13200321	7.403,14	2,00	200	T. Labor Secano	10.110,00	2015	TPAJD
13200322	116.712,72	2,00	200	T. Labor Secano	161.378,00	2015	TPAJD
13200323	45.080,41	2,00	200	T. Labor Secano	150.668,00	2015	TPAJD
13200339	21.436,49	2,00	200	T. Labor Secano	29.272,00	2015	TPAJD
13200341	8.221,82	2,00	200	T. Labor Secano	5.375,06	2015	TPAJD
13200343	5.285,17	2,00	200	T. Labor Secano	3.455,21	2015	TPAJD
13200344	76.552,08	2,00	200	T. Labor Secano	50.046,31	2015	TPAJD
13200350	13.346,95	2,00	200	T. Labor Secano	25.000,00	2017	TPAJD
13200403	2.598,05	2,00	200	T. Labor Secano	5.250,00	2021	TPAJD
Medias	27.667,51	-	-	-	40.361,81	2013	-
13200200	33.211,19	2,00	300	T. Labor Secano	49.000,00	2006	TPAJD
13200225	18.090,24	2,00	300	T. Labor Secano	19.250,00	2014	TPAJD
13200226	77.842,74	2,00	300	T. Labor Secano	82.922,05	2014	TPAJD
13200311	46.112,39	2,00	300	T. Labor Secano	35.786,00	2015	TPAJD
13200313	92.775,38	2,00	300	T. Labor Secano	58.462,00	2015	TPAJD
13200314	1.857,42	2,00	300	Pastizal	1.031,00	2015	TPAJD
13200315	912,82	2,00	300	Pastizal	507,00	2015	TPAJD
13200340	48.449,20	2,00	300	T. Labor Secano	26.892,88	2015	TPAJD
13200397	54.653,27	2,00	300	T. Labor Secano	94.976,00	2021	TPAJD
13200398	631,33	2,00	300	T. Labor Secano	1.086,00	2021	TPAJD
13200399	1.250,41	2,00	300	T. Labor Secano	2.148,00	2021	TPAJD
13200400	35.711,15	2,00	300	T. Labor Secano	61.540,00	2021	TPAJD
Medias	34.291,46	-	-	-	36.133,41	2016	-
13200336	25.734,98	2,00	400	T. Labor Secano	29.778,00	2015	TPAJD
13200351	7.760,70	2,00	400	T. Labor Secano	11.217,00	2018	TPAJD
13200354	2.066,51	2,00	400	T. Labor Secano	3.000,00	2018	TPAJD
13200393	11.300,78	2,00	400	T. Labor Secano	15.580,00	2021	TPAJD
13200395	5.877,02	2,00	400	T. Labor Secano	8.100,00	2021	TPAJD
13200402	47.661,54	2,00	400	T. Labor Secano	65.700,00	2021	TPAJD
Medias	16.733,59	-	-	-	22.229,17	2019	-
13200168	1.563,51	3,00	200	Pinar	118,00	2005	TPAJD

Código de identificación	Superficie declarada (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra
13200169	2.042,94	3,00	200	Pinar	154,00	2005	TPAJD
Medias	1.803,23	-	-	-	136,00	2005	-
13200158	200,90	3,00	300	Pastos	100,00	2005	TPAJD
13200160	4.081,72	3,00	300	Pastos	56,00	2005	TPAJD
13200161	1.107,17	3,00	300	Pastos	15,00	2005	TPAJD
13200162	11.478,13	3,00	300	Pastos	157,00	2005	TPAJD
13200163	1.882,42	3,00	300	Pastos	26,00	2005	TPAJD
13200167	285,41	3,00	300	Pastos	4,00	2005	TPAJD
13200170	6.540,00	3,00	300	Pastos	1.800,00	2005	TPAJD
13200195	3.698,52	3,00	300	Pastos	300,00	2009	TPAJD
13200215	1.965,53	3,00	300	Pastos	40,00	2012	TPAJD
13200230	6.627,54	3,00	300	Pastos	225,00	2014	TPAJD
13200312	8.824,29	3,00	300	Pastos	200,00	2015	TPAJD
13200317	2.059,27	3,00	300	Pastos	100,00	2015	TPAJD
13200325	8.374,00	3,00	300	Pastos	405,00	2015	TPAJD
13200332	232.773,27	3,00	300	Pastos	4.000,00	2015	TPAJD
13200346	2.871,19	3,00	300	Pastos	41,41	2015	TPAJD
13200347	662,20	3,00	300	Pastos	10,00	2015	TPAJD
13200352	11.453,96	3,00	300	Pastos	403,00	2018	TPAJD
13200394	66.804,28	3,00	300	Pastos	7.000,00	2021	TPAJD
13200396	2.056,15	3,00	300	Pastos	200,00	2021	TPAJD
13200404	14.855,27	3,00	300	Pastos	1.600,00	2021	TPAJD
Medias	19.430,06	-	-	-	834,12	2012	-

3. PARCELA TIPO

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

3.1. Zona de valor 01HU

3.1.1. Análisis de mercado de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m²)				Coeficientes				Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda	Almacén	Porche	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
Medias	475,57	224,26	85,76	8,91	1,07	0,5919	0,99	1,02	227.474,19
13200005	83,00	166,00	0,00	0,00	1,10	0,6614	1,00	1,03	159.202,26
13200020	146,00	139,00	35,00	5,00	0,94	0,4660	1,00	1,04	198.869,38
13200033	900,00	326,00	26,00	27,00	0,94	0,6975	1,00	1,00	407.440,32
13200071	307,00	249,00	141,00	21,00	1,10	0,4570	1,00	0,98	191.248,49
13200075	307,00	113,36	278,35	0,00	1,16	0,7381	1,00	1,05	290.268,00
13200088	938,90	96,20	25,20	36,10	1,16	0,8092	1,00	1,06	279.277,72
13200091	724,00	347,00	54,00	0,00	1,10	0,5864	1,00	1,00	237.386,06
13200095	180,00	164,00	9,00	0,00	1,16	0,5864	1,00	1,03	160.584,69
13200104	285,00	364,00	0,00	0,00	1,10	0,6070	1,00	1,00	231.465,02
13200107	884,84	278,00	289,00	0,00	0,89	0,3100	0,90	0,97	119.000,00

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

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

$$VR_{i1} = \frac{VM_{i0} - \sum_j VAC_{ij0}}{\sum_j ks_{ij} * r_{ij} * SCC_{ij0} + \sum_j r_{ij} * (E_{ij} * S_{i0} - SCC_{ij0})}$$

Siendo:

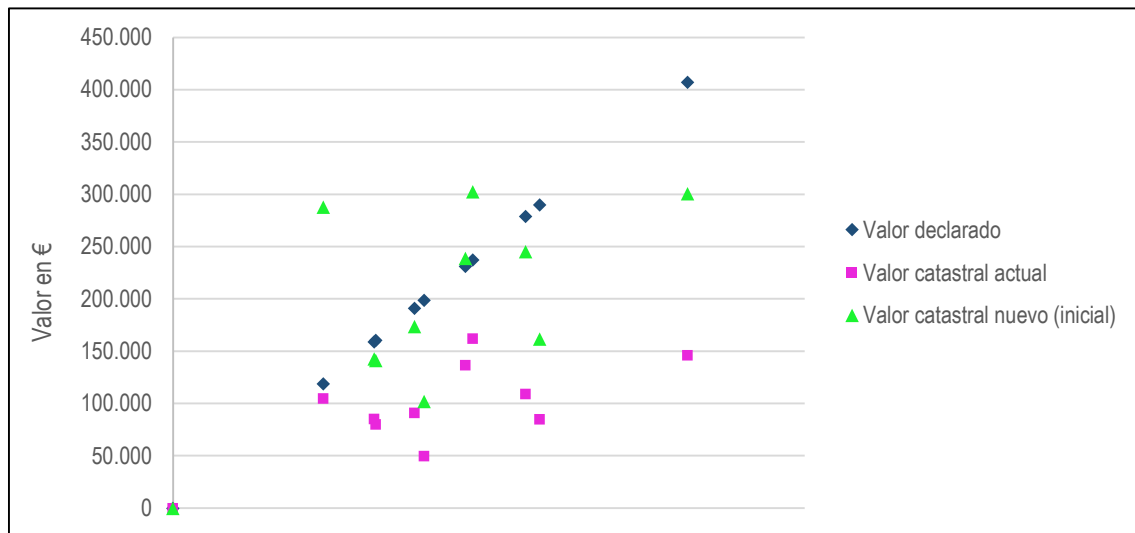
VR_{i10}	valor básico de repercusión por metro cuadrado del suelo del uso predominante en la zona de valor i
VM_{i0}	valor de mercado global de la parcela tipo de la zona de valor i
VAC_{ij0}	valor actual del total de superficie construida del uso j en la parcela-tipo de la zona de valor i
ks_{ij}	coeficiente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

R_{ij} valor adoptado para la relación entre los valores de repercusión del uso j y del uso predominante en la zona de valor i
 E_{ij0} edificabilidad para el uso j de la parcela tipo de la zona de valor i
 $Si0$ superficie de la parcela tipo del polígono fiscal i
 SCC_{ij0} superficie construida de cálculo, de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i

Características del bien inmobiliario medio de la muestra

Superficie (m²)				Coeficiente valor tipo medio	Año construcción	Coste ejecución material estimado (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción		Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Correctores del valor de repercusión		Valor medio de la muestra	Valor de repercusión del suelo
Parcela	Vivienda	Almacén	Porche					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta		
475,57	224,26	85,76	8,91	1,07	1999	509,50	1,40	0,5919	0,99	1,15	1,00	1,00	227.474,19	315,63

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 315,63 €/m² sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



El artículo 22.1 de la LFRRTC establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; por lo tanto, para que los nuevos valores catastrales no excedan del valor declarado, se procede a su corrección mediante la reducción del mismo en 0,81 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 muestra corregida	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
				Vivienda	Almacén	Porche
Superficie de parcela (m²)		475,57	520,47	520,00		
Superficie construida (m²)	Vivienda	224,26	191,61	192,00	-	-
	Almacén	85,76	72,56	-	73,00	-
	Porche	8,91	25,12	-	-	25,00
Coeficiente de tipo constructivo		1,07	1,00	1,10	0,42	0,48
Año de construcción		1999	1984	2026	2026	2026
Coeficiente por año de construcción		0,92	0,92	1,00	1,00	1,00
Coeficiente de uso		1,00	1,00	1,00	0,80	1,00

Características de la parcela tipo		Parcela media muestra corregida	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
				Vivienda	Almacén	Porche
Edificabilidad real (m²/m²)	Vivienda	0,47	0,37	0,36		-
	Otros usos	0,20	0,19	-		0,18
Edificabilidad ponencia (m²/m²)	Vivienda	0,57	0,37	0,37		-
	Otros usos	0,23	0,40	-		0,40
Coste ejecución material estimado (€/m²)	Vivienda	509,50	478,43	572,00		-
	Almacén	194,53	182,67	-	218,00	-
	Porche	222,33	208,77		-	250,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5919	0,5013	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,99	0,95	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,00	1,01	1,01	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	0,96	0,95	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		138.689,34	95.326,66	178.506,00	22.715,00	10.425,00
Valor suelo sin consolidar (€)		4.343,30	3.603,99			6.212,33
Valor suelo libre consolidado (€)		2.731,54	3.026,71			2.879,96
Valor estimado (€/m²)		434,87	329,52			729,81
Valor de repercusión (€/m²)		84,35	84,00	84,00		31,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 1.033,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 898,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 341,00 €/m² de superficie construida.

3.2. Zona de valor 02HU

3.2.1. Análisis de mercado

No pudiendo contar con un número de testigos suficiente, se toma como referencia para el cálculo del valor básico de repercusión del uso predominante (VBRP), la evolución experimentada por dicho parámetro entre esta ponencia y la anterior, en la zona de valor 01HU.

Zona de valor	VBRP anterior (A)	Nuevo VBRP (B)	Relación (B/A)
01HU	78,00	84,00	1,07

Dando como resultado el siguiente VBRp:

Zona de valor	VBRP anterior	Coef. evolución de referencia	Nuevo VBRP
02HU	72,00	1,07	77,54 ≈ 77,00

Obteniéndose el siguiente cuadro de características de la parcela tipo:

Características de la parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada	
			Vivienda	Almacén
Superficie de parcela (m²)		270,20		270,00
Superficie construida (m²)	Vivienda	181,00	181,00	-
	Almacén	147,33	-	147,00
		0,00		-

Características de la parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada	
			Vivienda	Almacén
Coeficiente de tipo constructivo		0,62	1,10	0,42
Año de construcción		1935	2026	2026
Coeficiente por año de construcción		0,92	1,00	1,00
Coeficiente de uso		1,00	1,00	0,80
Edificabilidad real (m²/m²)	Vivienda	0,67	0,67	-
	Otros usos	0,55	-	0,54
Edificabilidad ponencia (m²/m²)	Vivienda	0,15	0,15	-
	Otros usos	0,70	-	0,70
Coste ejecución material estimado (€/m²)	Vivienda	296,61	572,00	-
	Almacén	113,25	-	218,00
		0,00		-
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,3100	1,0000	1,0000
	Conservación	0,50	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,02	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	0,80	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		27.418,83	161.895,00	41.283,00
Valor suelo sin consolidar (€)		-		-
Valor suelo libre consolidado (€)		1.200,77		1.090,80
Valor estimado (€/m²)		83,51		619,45
Valor de repercusión (€/m²)		77,00	77,00	29,00

El valor estimado para la casa de campo de nueva construcción en la parcela tipo es de 1.025,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 891,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

El valor estimado para almacenaje en planta baja es de 339,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

3.3. Zona de valor 03DD

3.3.1. Análisis de mercado de diseminado

No pudiendo contar con muestras de mercado, debido al escaso número de construcciones en suelo no urbanizable, se establece el valor de repercusión por comparación con el asignado a la zona de valor con uso de vivienda que presenta una menor cuantía, 77 €/m² de la zona de valor 02HU, fijándose una proporción del 25 % con respecto al citado valor de repercusión.

Características de la parcela tipo		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Almacén
Superficie de parcela (m²)			150,00
Superficie construida (m²)	Vivienda	72,00	-
	Almacén	-	28,00
			-
Coeficiente de tipo constructivo		0,94	0,34
Año de construcción		2026	2026
Coeficiente por año de construcción		1,00	1,00
Coeficiente de uso		1,00	0,80

Características de la parcela tipo		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Almacén
Edificabilidad real (m²/m²)	Vivienda	0,48	-
	Otros usos	-	0,00
Edificabilidad ponencia (m²/m²)	Vivienda	0,00	-
	Otros usos	-	0,00
Coste ejecución material estimado (€/m²)	Vivienda	489,00	-
	Almacén	-	177,00
			-
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,30	1,30
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,10	1,10
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,07	1,00
	Planta	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		47.705,00	5.465,00
Valor suelo sin consolidar (€)			-
Valor suelo libre consolidado (€)			449,99
Valor estimado (€/m²)			531,70
Valor de repercusión (€/m²)		19,00	6,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 757,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 658,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 237,00 €/m² de superficie construida.

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

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

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

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

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

Siendo:

VR_{j0}	valor básico 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 del uso j de la zona de valor i
VAC_{j0}	valor actual de construcción de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en zona de valor i para una antigüedad igual a cero
ks_j	coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en la zona de valor i
SCC_{j0}	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	Anejo	Vivienda	Anejo
Superficie	Útil (m²)	90,00	40,00	90,00	40,00
	Construida privada (m²)	105,82	36,81	105,82	36,81
	Construida (m²)	122,75	42,70	122,75	42,70
Coeficiente valor tipo medio		0,83	0,34	1,00	0,42
Año construcción		2025	2025	2025	2025
Coeficiente por año de construcción		1,00	1,00	1,00	1,00
Coeficiente de uso		1,00	1,00	1,00	1,00
Coste ejecución material estimado (€/m²)		432,00	177,00	520,00	218,00
Coste proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,00	1,02	1,00
	Planta	1,000	1,000	1,000	1,000
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcionla	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	114.765,19	17.515,87	133.674,09	20.605,91
	Por m² construido (€/m²)	934,95	410,23	1.088,99	482,60
Valor de repercusión (€/m²)		243,00	124,00	263,00	134,00

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

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

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

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

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

Siendo:

VR_{j0}	valor básico 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 del uso j de la zona de valor i
VAC_{j0}	valor actual de construcción de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en zona de valor i para una antigüedad igual a cero
ks_j	coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en la zona de valor i
SCC_{j0}	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	Anejo	Vivienda	Anejo
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		2025	2025	2025	2025
Coeficiente por año de construcción		1,00	1,00	1,00	1,00
Coeficiente de uso		1,00	1,00	1,00	1,00
Coste ejecución material estimado (€/m²)		520,00	218,00	520,00	218,00
Coste proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,00	1,00	1,00
	Planta	1,000	1,000	1,000	1,000
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcionla	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	139.885,51	21.690,85	172.982,63	22.517,48
	Por m² construido (€/m²)	1.139,60	508,01	1.239,93	527,37
Valor de repercusión (€/m²)		304,00	155,00	393,00	171,00

4. ANALISIS DE COSTES

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

El coste de ejecución material estimado para cada uno de los usos de cada zona de valor es el resultante de aplicar al módulo básico de construcción para el sistema general de caracterización de construcciones aprobado en la Resolución 517/2013 de 20 de junio por el que se modifican los Parámetros Generales de Valoración de los Bienes Inmuebles, el coeficiente de tipo constructivo, obtenido del cuadro de valores tipo de la Tabla 10 a) de la mencionada Resolución, correspondiente al tipo y categoría de construcción fijados para cada uso en la parcela tipo. Quedan reflejados todos ellos en la siguiente tabla:

Zona de valor	Uso	Tabla 10 a.-Cuadro de valor tipo par el sistema general de caracterización de las construcciones (incluidas modificaciones)						Módulo (€/m²)	Coste de ejecución material (€/m²)
		Tipo de edificación	Uso	Clase	Modalidad	Categoría	Coeficiente (€/m²)		
01HU	Unifamiliar aislada	01123	Residencial	Unifamiliar	Edificación abierta	Media	1,10	520,00	572,00
	Otros usos	02113	Almacenaje	Edificio mixto		Media	0,42	520,00	218,40
02HU	Unifamiliar aislada	01123	Residencial	Unifamiliar	Edificación abierta	Media	1,10	520,00	572,00
	Otros usos	03113	Almacenaje	Edificio mixto		Media	0,42	520,00	218,40
03DD	Diseminado	01114	Residencial	Unifamiliar	Edificación abierta	Económica	0,94	520,00	488,80
	Otros usos	02114	Almacenaje	Edificio mixto		Económica	0,34	520,00	176,80
Todas las zonas de valor	Residencial (RE)	01214	Residencial	Colectiva	Edificación abierta	Económica	0,83	520,00	431,60
	Anejos (RE)	02114	Almacenaje	Edificio mixto		Económica	0,34	520,00	176,80
	Residencial (RG)	01213	Residencial	Colectiva	Edificación abierta	Media	1,00	520,00	520,00
	Anejos (RG)	02113	Almacenaje	Edificio mixto		Media	0,42	520,00	218,40
	Residencial (PT)	01213	Residencial	Colectiva	Edificación abierta	Media	1,00	520,00	520,00
	Anejos (PT)	02113	Almacenaje	Edificio mixto		Media	0,42	520,00	218,40
	Residencial (PP)	01213	Residencial	Colectiva	Edificación abierta	Media	1,00	520,00	520,00
	Anejos (PP)	02113	Almacenaje	Edificio mixto		Media	0,42	520,00	218,40

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

4.2.1. Zonas de valor 01HU y 02HU

Coste del proceso inmobiliario	Zona de valor			
	01HU, 02HU			
	Vivienda		Bajera	
	Coste suelo.	Coste const.	Coste suelo.	Coste const.
1.0 SUELO				
1.1 Repercusión del suelo urbanizado (Vr)	1,0000Vr		1,0000Vr	
1.2 Arancel Notario escritura compra	0,0051Vr		0,0051Vr	
1.3 Arancel Registro escritura compra	0,0020Vr		0,0020Vr	
1.4 Actos Jurídicos Doc. transmisión	0,0050Vr		0,0050Vr	
1.5 Contribución Urbana (Bonificación del 90%)	0,0010Vr		0,0010Vr	
1.6 Plusvalía municipal venta vivi. (80% del valor real)	0,0180Vr		0,0180Vr	
1.0 TOTAL SUELO	1,0300Vr		1,0300Vr	
2.0 CONSTRUCCION				
2.1 Ejecución material (Em)		1,0000Em		1,0000Em
2.2 Beneficio industrial del coste ejecución material		0,1000Em		0,1000Em
2.3 Honorarios Proyecto y Dirección		0,0845Em		0,0845Em
2.4 Honorarios Proyecto y Dir. Seguridad y Prev		0,0012Em		0,0012Em
2.5 Estudio geotécnico del suelo		0,0023Em		0,0023Em

Coste del proceso inmobiliario	Zona de valor					
	01HU, 02HU					
	Vivienda			Bajera		
	Coste suelo.		Coste const.	Coste suelo.		Coste const.
2.6 Impuesto sobre construcciones			0,0467Em			0,0467Em
2.7 Tasa Licencia de obras			0,0050Em			0,0050Em
2.8 Tasa vallado			0,0017Em			0,0017Em
2.9 Tasa Licencia de primera ocupación			0,0007Em			0,0007Em
2.10 Seguro Garantía Decen. 0'65% de 2.1 a 2.6			0,0081Em			0,0081Em
2.11 Organismo Técnico Control 0'4% (2.1 a 2.6)			0,0050Em			0,0050Em
2.12 Obra Nueva Actos Juri. Doc. 0'05%			0,0050Em			0,0050Em
2.13 Obra Nueva Arancel Notario			0,0021Em			0,0021Em
2.14 Obra Nueva Arancel Registro			0,0010Em			0,0010Em
2.0 TOTAL CONSTRUCCION			1,2600Em			1,2600Em
3.0 PROMOCION						
3.1 Tasación previa préstamo hipotecario	0,0012Vr		0,0014Em	0,0012Vr		0,0014Em
3.2 Comi. Apert. Hipo. 0'5% sobre 80 % venta 4.0	0,0069Vr		0,0084Em	0,0069Vr		0,0084Em
3.3 Actos Jurídicos Docu. Hipoteca 0'5%	0,0069Vr		0,0084Em	0,0069Vr		0,0084Em
3.4 Arancel Notario préstamo hipotecario	0,0006Vr		0,0006Em	0,0006Vr		0,0006Em
3.5 Arancel Registro préstamo hipotecario	0,0009Vr		0,0009Em	0,0009Vr		0,0009Em
3.6 Gastos generales promoción	0,0269Vr		0,0328Em	0,0269Vr		0,0328Em
3.7 Impuesto de actividades económicas	0,0022Vr		0,0022Em	0,0022Vr		0,0022Em
3.8 Aval de viviendas vendidas	0,0024Vr		0,0029Em	0,0024Vr		0,0029Em
3.9 Gastos financieros	0,0403Vr		0,0492Em	0,0403Vr		0,0492Em
3.10 Impuesto de sociedades	0,0056Vr		0,0068Em	0,0056Vr		0,0068Em
3.11 Beneficio de la promoción	0,0224Vr		0,0273Em	0,0224Vr		0,0273Em
3.0 TOTAL PROMOCION	0,1200Vr		0,1400Em	0,1200Vr		0,1400Em
4.0 VALOR VENTA M2 CONSTRUIDO	1,1500Vr		1,4000Em	1,1500Vr		1,4000Em

4.2.2. Zonas de valor 03DD

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

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	03DD			
	Vivienda			
	Coste suelo.		Coste const.	
2.9 Tasa Licencia de primera ocupación			0,0008	Em
2.10 Seguro Garantía Decen. 0'65% de 2.1 a 2.6			0,0081	Em
2.11 Organismo Técnico Control 0'4% (2.1 a 2.6)			0,0050	Em
2.12 Obra Nueva Actos Juri. Doc. 0'05%			0,0050	Em
2.13 Obra Nueva Arancel Notario			0,0025	Em
2.14 Obra Nueva Arancel Registro			0,0012	Em
2.0 TOTAL CONSTRUCCION			1,2725	Em
3.0 PROMOCION				
3.1 Tasación previa préstamo hipo. 0'1% sobre	0,0014	Vr	0,0018	Em
3.2 Comi. Apert. Hipo. 0'5% sobre 80%	0,0085	Vr	0,0103	Em
3.3 Actos Jurídicos Docu. Hipoteca 0'5%	0,0085	Vr	0,0103	Em
3.4 Arancel Notario préstamo hipotecario	0,0006	Vr	0,0006	Em
3.5 Arancel Registro préstamo hipotecario	0,0012	Vr	0,0012	Em
3.6 Gastos generales promoción	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.7 Impuesto de Actividades Económicas	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.8 Aval viviendas vendidas	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.9 Gastos Gestión Venta	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.10 Gastos Financieros	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.11 Impuesto Sociedades 25% Benefi.3.11	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.12 Beneficio Promoción 15%	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.0 TOTAL PROMOCION	0,0202	Vr	0,0243	Em
4.0 VALOR VENTA M2 CONSTRUIDO	1,1092	Vr	1,2968	Em

4.2.3. 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 (K_c). 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 $K_{c\ ij} = 1,36 + 2,20\ BP$,
- Resto de usos: $K_{c\ ij} = 1,40 + 2,40\ BP$,

Siendo:

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

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

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

Siendo:

$K_{c\ ij}$ Coeficiente sobre el coste de ejecución material de la construcción para el uso j en la zona de valor i

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

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

4.3. Costes de mercado de la urbanización

4.3.1. Zonas de valor 01HU y 02HU

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 31,20 €/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	6.545,00	1.595,00	1.767,50	3.132,50	50,00	7,00	6	0,39	52,00	39,00
Reta AR-1	11.035,00	2.615,00	3.300,00	5.020,00	100,00	8,00	8	0,22	59,24	45,20
Indurain U-25	2.055,00	575,00	235,00	1.245,00	0,00	6,00	4	0,56	45,68	32,90

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	2,35 €	1,74 €	5,82
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m ³	0,1105	9,30 €	1,03 €	3,44
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m ³	0,4500	1,80 €	0,81 €	2,70
	Total, capítulo movimiento de tierras por m ²				3,57 €	11,95
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,0044	18,70 €	0,08 €	0,28
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,0151	22,86 €	0,34 €	1,15
	Áridos filtrantes	m ³	0,0037	17,07 €	0,06 €	0,21
	Total, capítulo drenajes por m ² .				0,49 €	1,64
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,0931	2,99 €	0,28 €	0,93
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,0621	11,45 €	0,71 €	2,38
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,1070	1,80 €	0,19 €	0,64
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,0518	19,07 €	0,99 €	3,31
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,0221	31,75 €	0,70 €	2,35
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,0017	187,17 €	0,32 €	1,09
	Acometida a colector	ud	0,0032	67,46 €	0,22 €	0,72
	Total, capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m ² .				3,41 €	11,42
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m ³	0,0242	2,99 €	0,07 €	0,24
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m ³	0,0103	11,45 €	0,12 €	0,40
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m ³	0,0251	1,80 €	0,05 €	0,15
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,0391	35,59 €	1,39 €	4,66
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,0016	97,41 €	0,16 €	0,53
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,0016	62,59 €	0,10 €	0,34
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0003	332,91 €	0,11 €	0,36
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,0001	771,64 €	0,07 €	0,24
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0001	332,91 €	0,03 €	0,11
	Boca de riego.	ud	0,0003	331,23 €	0,09 €	0,29

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Total, capítulo distribución de agua por m².				2,19 €	7,33
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,0343	22,01 €	0,75 €	2,52
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,0591	36,05 €	2,13 €	7,12
	Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,0015	316,79 €	0,47 €	1,56
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,0000	26.276,63 €	0,43 €	1,44
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,0000	24.829,13 €	0,41 €	1,36
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm² Al	ml	0,0118	13,80 €	0,16 €	0,55
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm² Al	ml	0,0295	10,01 €	0,30 €	0,99
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm² Al	ml	0,0177	6,20 €	0,11 €	0,37
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,0003	203,04 €	0,06 €	0,20
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm² Al	ml	0,0118	33,68 €	0,40 €	1,33
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,0001	1.093,76 €	0,06 €	0,22
	Total, capítulo distribución de energía eléctrica por m².				5,28 €	17,66
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,0319	13,12 €	0,42 €	1,40
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,0016	59,70 €	0,10 €	0,32
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,0001	118,30 €	0,01 €	0,03
	Total, capítulo distribución de gas natural por m².				0,53 €	1,76
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,0402	14,46 €	0,58 €	1,94
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,0003	21,00 €	0,01 €	0,02
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,0003	566,26 €	0,17 €	0,56
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,0001	367,58 €	0,02 €	0,07
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,0009	106,18 €	0,09 €	0,31
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,0002	514,56 €	0,09 €	0,30
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,0000	4.152,83 €	0,02 €	0,08
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0555	0,85 €	0,05 €	0,16
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0030	10,68 €	0,03 €	0,11
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0082	25,60 €	0,21 €	0,70
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0001	183,47 €	0,01 €	0,05
	Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	553,77 €	0,00 €	0,01
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,0002	1.090,40 €	0,23 €	0,76
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivador	ml	0,0366	6,47 €	0,24 €	0,79
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,0000	30.845,91 €	0,18 €	0,61
	Total, capítulo de canalización telefónica por m².				1,94 €	6,47
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,0559	17,12 €	0,96 €	3,20
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,0017	68,85 €	0,12 €	0,39
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,0004	115,91 €	0,05 €	0,17
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,0022	35,24 €	0,08 €	0,25
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,0006	25,54 €	0,02 €	0,05
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm²	ud	0,0403	3,54 €	0,14 €	0,48
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²	ud	0,0242	7,82 €	0,19 €	0,63
	Total, capítulo de alumbrado público por m².				1,55 €	5,18
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m³	0,0115	2,99 €	0,03 €	0,11
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,0115	1,80 €	0,02 €	0,07
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,0005	97,41 €	0,05 €	0,16
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,0914	6,63 €	0,61 €	2,03
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,0004	131,15 €	0,06 €	0,20
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,0016	39,98 €	0,06 €	0,21
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,0072	7,68 €	0,06 €	0,19
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,0000	770,24 €	0,01 €	0,05
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,0000	1.380,10 €	0,01 €	0,04

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,0598	1,54 €	0,09 €	0,31
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,0479	0,15 €	0,01 €	0,02
	Total, capítulo de riego por aspersión por m².				1,01 €	3,37
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m³	0,0462	13,18 €	0,61 €	2,03
	Subbase granular todo-uno en aceras	m³	0,0529	13,18 €	0,70 €	2,33
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m³	0,0214	13,83 €	0,30 €	0,99
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,0520	6,31 €	0,33 €	1,10
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,0261	13,72 €	0,36 €	1,20
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,0030	86,67 €	0,26 €	0,86
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m²	0,0230	16,53 €	0,38 €	1,27
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,0532	13,09 €	0,70 €	2,33
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m²	0,1665	3,58 €	0,60 €	1,99
	Total, capítulo aceras y calzadas por m².				4,21 €	14,09
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m²	0,1891	6,73 €	1,27 €	4,25
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m²	0,1891	2,39 €	0,45 €	1,51
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,0158	48,09 €	0,76 €	2,54
	Arbustos de porte medio	ud	0,0881	15,46 €	1,36 €	4,55
	Total, capítulo de jardinería por m².				3,85 €	12,86
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0006	330,34 €	0,20 €	0,67
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0003	644,04 €	0,17 €	0,55
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,0005	98,53 €	0,05 €	0,17
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,0001	1.389,64 €	0,07 €	0,24
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m²	0,0017	38,53 €	0,07 €	0,22
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,0000	12.186,28 €	0,58 €	1,95
	Total, capítulo de mobiliario urbano por m².				1,14 €	3,81
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,0009	156,06 €	0,15 €	0,49
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m²	0,0074	8,08 €	0,06 €	0,20
	Total, capítulo de señalización viaria por m².				0,20 €	0,68
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,0006	62,50 €	0,04 €	0,12
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,0001	107,96 €	0,01 €	0,02
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,0017	22,16 €	0,04 €	0,12
	Total, capítulo de ensayos de control por m².				0,08 €	0,27
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m²	0,0226	11,43 €	0,26 €	0,87
	Total, capítulo de derribos y demoliciones por m².				0,26 €	0,87
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	19,13 €	0,19 €	0,64
	Total, capítulo de seguridad y salud por m².				0,19 €	0,64
1	Total, de ejecución material por m². de urbanización				29,91 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,65 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,64 €	2,14
Total 1+2+3					31,20 €	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	3,83 €/m²
Saneamiento	3,91 €/m²
Distribución de aguas	2,19 €/m²
Distribución de energía	5,28 €/m²
Otras redes	2,46 €/m²
Alumbrado público	1,55 €/m²
Calzadas y aceras	4,21 €/m²

Jardinería	4,85 €/m ²
Mobiliario	1,34 €/m ²
Otros	1,57 €/m ²
Total, Ejecución Material	31,20 €/m ²
Beneficio Industrial	4,68 €/m ²
Licencia y Honorarios	3,12 €/m ²
Total	39,00 €/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
01HU	Todas las edificaciones	Predominante	1,40	1,15	84,00	01
		Otros usos	1,40	1,15	31,00	02
02HU	Todas las edificaciones	Predominante	1,40	1,15	77,00	01
		Otros usos	1,40	1,15	29,00	02
03DD	Todas las edificaciones	Predominante	1,30	1,10	19,00	01
		Otros usos	1,30	1,10	6,00	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	263,00	01
00RE	Régimen especial	Residencial	1,47	1,21	243,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	124,00	02
00RG	Régimen general	Residencial	1,47	1,21	263,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	134,00	02
00PT	Precio tasado	Residencial	1,47	1,21	304,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	155,00	02
00PP	Precio pactado	Residencial	1,47	1,21	393,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	171,00	02

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

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

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

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

5.2.1. Coeficiente de superficie

5.2.1.1. 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 sitos en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado de todas las unidades inmobiliarias de uso residencial de las zonas de valoración afectadas, estableciendo las diferencias de valor estimado en función de la modificación de su superficie en el intervalo: mayor que 40,00 m², menor que 200,00 m²

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

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

5.2.1.2. 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 sitos en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado de todas las unidades inmobiliarias de uso residencial de las zonas de valoración afectadas, estableciendo las diferencias de valor estimado en función de la modificación de su superficie en el intervalo: mayor que 50,00 m², menor que 400,00 m²

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

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 el correspondiente al 10% del valor básico de repercusión del uso predominante para las zonas de valor en que éste sea residencial unifamiliar (a excepción de la zona 03DD en la que toma como referencia su valor básico). Obteniéndose los valores que se muestran en la siguiente tabla:

Zona de valor	% de cálculo	Valor del suelo libre consolidado (€/m²)
01HU	10%	8,00
02HU	10%	7,00
03DD	-	3,00

5.6. Valoración del aprovechamiento primario del suelo

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

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

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

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

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

Siendo:

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

5.6.1.1. Coeficientes de valor medio de las tierras

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

Regadío	Secano	Forestal-pastos
873,385 €	182,183 €	20,490 €

5.6.1.2. Clasificación e índice de valor relativo intratipo

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

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

Clase	Tipo					
	Regadío (01)		Secano (02)		Forestal- Pastos (03)	
	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)
1,00	2,77	1,000	176,69	1,000	1,07	1,000
2,00			950,26	0,880	588,99	0,500
3,00			958,63	0,750	2.569,37	0,100
4,00			320,27	0,600		
5,00			166,33	0,400		

5.6.1.3. Coeficiente del valor por hectárea para cada clase intratipo

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

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

Siendo:

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

Tipo	Clase	Valor medio por unidad de superficie (VM _i)	Índice de valor relativo intratipo (I _i)	Superficie total $\sum S_{ij}$	$\sum I_{ij} \times S_{ij}$	Coeficiente del valor por hectárea (Cv _{ij})
Regadío 01	1,00	873,39	1,000	2,77	2,77	873,39
Secano 02	1,00	182,18	1,000	2.572,18	1.990,59	235,41
	2,00		0,880			207,16
	3,00		0,750			176,56
	4,00		0,600			141,25
	5,00		0,400			94,16
Forestal-Pastos 03	1,00	20,49	1,000	3.159,43	552,50	117,17
	2,00		0,500			58,59
	3,00		0,100			11,72

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 un porcentaje del 10% sobre el valor básico de repercusión del uso predominante de cada zona de valor (a excepción de la zona 03DD 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 (€/m²)
01HU	05	1,00	10%	8,00
02HU	05	1,00	10%	7,00
03DD	05	1,00	-	3,00

5.6.2.2. Suelos caracterizados como de “Tipo 4”

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

6. VALOR REGISTRAL

6.1. Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles

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

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

Siendo:

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

Al valor así obtenido para la unidad se le añadirá, en su caso, el producto de su coeficiente de finca f_{i0} 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 aquellas en las que haya huecos a patios de manzana. En caso de que tengan algún hueco a la vía pública, se considerarán unidades exteriores y no será de aplicación el coeficiente.

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

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

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

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

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

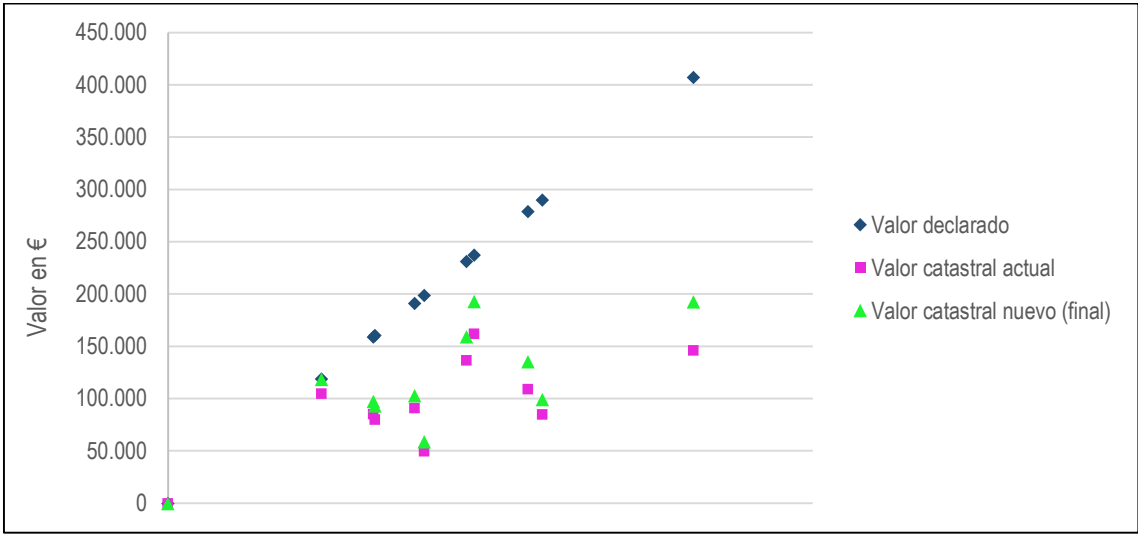
6.3.1. Zona de valor 01HU

6.3.1.1. Parcela tipo. Comparación de valores de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m²)			Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Parcela	Vivienda					
		Útil	Construida				
Medias	475,57	195,01	224,26	227.474,19	105.101,05	125.211,32	108.589,92
13200005	83,00	144,35	166,00	159.202,26	85.264,04	97.474,09	97.926,72
13200020	146,00	120,87	139,00	198.869,38	49.889,93	59.071,33	84.409,14
13200033	900,00	283,48	326,00	407.440,32	146.412,80	192.832,45	121.281,60
13200071	307,00	216,52	249,00	191.248,49	91.265,42	103.191,73	124.392,93
13200075	307,00	98,57	113,36	290.268,00	85.129,64	99.443,55	113.262,51
13200088	938,90	83,65	96,20	279.277,72	109.130,04	135.601,63	140.683,18
13200091	724,00	301,74	347,00	237.386,06	162.071,35	193.012,61	
13200095	180,00	142,61	164,00	160.584,69	80.126,30	93.329,27	109.552,00
13200104	285,00	316,52	364,00	231.465,02	136.922,47	159.341,24	79.894,36
13200107	884,84	241,74	278,00	119.000,00	104.798,54	118.815,28	105.906,88

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

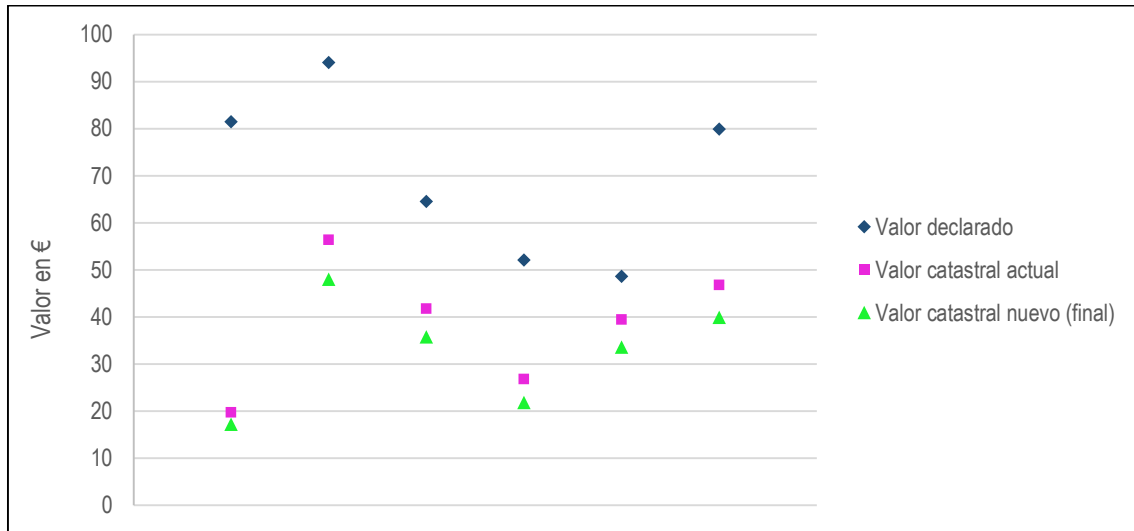


6.3.1.2. Parcela tipo. Comparación de valores de suelos

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

Código de identificación	Superficie parcela (m²)	Superficies edificables		Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor por m² (€/m²)		
		Uso predominante (m²)	Uso pormenorizado (m²)				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
Medias	561,09	229,01	78,72	38.654,79	19.005,60	16.206,48	70,19	38,56	32,80
13200027	1.072,00	203,68	75,04	87.427,71	21.181,63	18.520,86	81,56	19,76	17,28
13200038	287,00	177,94	60,27	27.009,38	16.209,24	13.801,22	94,11	56,48	48,09
13200049	431,00	211,19	73,27	27.862,81	18.039,78	15.439,44	64,65	41,86	35,82
13200050	498,53	199,41	69,79	26.016,62	13.377,34	10.926,71	52,19	26,83	21,92
13200083	722,00	368,22	122,74	35.136,94	28.533,27	24.305,30	48,67	39,52	33,66
13200084	356,00	213,60	71,20	28.475,29	16.692,36	14.245,34	79,99	46,89	40,01

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



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

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

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

Código de identificación	Superficie declarada (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Valor por hectárea (€/Ha)			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
13200319	296,42	1,00	100	Frutales En Regadío	405,00	13.663,05	6.987,12	6.987,12	9.844,80
13200360	556,44	1,00	100	Improductivo	7.000,00	125.799,73	6.987,10	6.987,12	9.844,80
Medias	426,43	-	-	-	3.702,50	69.731,39	6.987,11	6.987,12	9.844,80
13200318	250,42	2,00	100	Pastos	342,00	13.657,06	1.883,28	1.883,28	7.401,00
13200326	5.786,62	2,00	100	T. Labor Secano	7.900,00	13.652,18	1.883,28	1.883,28	7.401,00
13200333	706,04	2,00	100	Pastos	964,00	13.653,62	1.883,28	1.883,28	7.401,00
13200355	575,70	2,00	100	Arbolado Diverso	1.000,00	17.370,16	1.883,28	1.883,28	7.401,00
13200401	16.024,88	2,00	100	T. Labor Secano	36.820,00	22.976,77	1.883,28	1.883,28	7.401,00
Medias	4.668,73	-	-	-	9.405,20	16.261,96	1.883,28	1.883,28	7.401,00
13200165	10.800,00	2,00	200	T. Labor	8.519,10	7.888,06	1.657,29	1.657,29	6.537,55

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
13200199	8.251,25	2,00	200	T. Labor Secano	11.000,00	13.331,31	1.657,29	1.657,29	6.537,55
13200209	100,00	2,00	200	T. Labor Secano	3.000,00	300.000,00	1.657,29	1.657,29	6.537,55
13200210	55.151,00	2,00	200	T. Labor Secano	108.182,17	19.615,63	1.657,29	1.657,29	6.537,55
13200213	1.431,00	2,00	200	T. Labor Secano	1.600,00	11.180,99	1.657,29	1.657,29	6.537,55
13200214	66.817,84	2,00	200	T. Labor Secano	82.501,69	12.347,25	1.657,29	1.657,29	6.537,55
13200227	47.343,19	2,00	200	T. Labor Secano	50.440,00	10.654,12	1.657,29	1.657,29	6.537,55
13200228	10.730,00	2,00	200	T. Labor Secano	19.685,00	18.345,76	1.657,29	1.657,29	6.537,55
13200320	754,13	2,00	200	T. Labor Secano	1.030,00	13.658,12	1.657,29	1.657,29	6.537,55
13200321	7.403,14	2,00	200	T. Labor Secano	10.110,00	13.656,37	1.657,29	1.657,29	6.537,55
13200322	116.712,72	2,00	200	T. Labor Secano	161.378,00	13.826,94	1.657,29	1.657,29	6.537,55
13200323	45.080,41	2,00	200	T. Labor Secano	150.668,00	33.422,06	1.657,29	1.657,29	6.537,55
13200339	21.436,49	2,00	200	T. Labor Secano	29.272,00	13.655,22	1.657,29	1.657,29	6.537,55
13200341	8.221,82	2,00	200	T. Labor Secano	5.375,06	6.537,55	1.657,29	1.657,29	6.537,55
13200343	5.285,17	2,00	200	T. Labor Secano	3.455,21	6.537,56	1.657,29	1.657,29	6.537,55
13200344	76.552,08	2,00	200	T. Labor Secano	50.046,31	6.537,55	1.657,29	1.657,29	6.537,55
13200350	13.346,95	2,00	200	T. Labor Secano	25.000,00	18.730,87	1.657,29	1.657,29	6.537,55
13200403	2.598,05	2,00	200	T. Labor Secano	5.250,00	20.207,46	1.657,28	1.657,29	6.537,55
Medias	27.667,51	-	-	-	40.361,81	30.007,38	1.657,29	1.657,29	6.537,55
13200200	33.211,19	2,00	300	T. Labor Secano	49.000,00	14.754,06	1.412,46	1.412,46	5.550,74
13200225	18.090,24	2,00	300	T. Labor Secano	19.250,00	10.641,10	1.412,46	1.412,46	5.550,74
13200226	77.842,74	2,00	300	T. Labor Secano	82.922,05	10.652,51	1.412,46	1.412,46	5.550,74
13200311	46.112,39	2,00	300	T. Labor Secano	35.786,00	7.760,60	1.412,46	1.412,46	5.550,74
13200313	92.775,38	2,00	300	T. Labor Secano	58.462,00	6.301,46	1.412,46	1.412,46	5.550,74
13200314	1.857,42	2,00	300	Pastizal	1.031,00	5.550,71	1.412,46	1.412,46	5.550,74
13200315	912,82	2,00	300	Pastizal	507,00	5.554,22	1.412,46	1.412,46	5.550,74
13200340	48.449,20	2,00	300	T. Labor Secano	26.892,88	5.550,74	1.412,46	1.412,46	5.550,74
13200397	54.653,27	2,00	300	T. Labor Secano	94.976,00	17.377,92	1.412,40	1.412,46	5.550,74
13200398	631,33	2,00	300	T. Labor Secano	1.086,00	17.201,78	1.412,42	1.412,46	5.550,74
13200399	1.250,41	2,00	300	T. Labor Secano	2.148,00	17.178,37	1.412,42	1.412,46	5.550,74
13200400	35.711,15	2,00	300	T. Labor Secano	61.540,00	17.232,71	1.412,40	1.412,46	5.550,74
Medias	34.291,46	-	-	-	36.133,41	11.313,01	1.412,44	1.412,46	5.550,74
13200336	25.734,98	2,00	400	T. Labor Secano	29.778,00	11.571,02	1.129,97	1.129,97	4.440,59
13200351	7.760,70	2,00	400	T. Labor Secano	11.217,00	14.453,59	1.129,97	1.129,97	4.440,59
13200354	2.066,51	2,00	400	T. Labor Secano	3.000,00	14.517,23	1.129,97	1.129,97	4.440,59
13200393	11.300,78	2,00	400	T. Labor Secano	15.580,00	13.786,66	1.129,92	1.129,97	4.440,59
13200395	5.877,02	2,00	400	T. Labor Secano	8.100,00	13.782,50	1.129,93	1.129,97	4.440,59
13200402	47.661,54	2,00	400	T. Labor Secano	65.700,00	13.784,70	1.129,92	1.129,97	4.440,59
Medias	16.733,59	-	-	-	22.229,17	13.649,28	1.129,95	1.129,97	4.440,59
13200168	1.563,51	3,00	200	Pinar	118,00	754,71	468,68	468,68	793,33
13200169	2.042,94	3,00	200	Pinar	154,00	753,82	468,68	468,68	793,33
Medias	1.803,23	-	-	-	136,00	754,26	468,68	468,68	793,33
13200158	200,90	3,00	300	Pastos	100,00	4.977,60	93,74	93,74	144,24
13200160	4.081,72	3,00	300	Pastos	56,00	137,20	93,74	93,74	144,24
13200161	1.107,17	3,00	300	Pastos	15,00	135,48	93,74	93,74	144,24
13200162	11.478,13	3,00	300	Pastos	157,00	136,78	93,74	93,74	144,24
13200163	1.882,42	3,00	300	Pastos	26,00	138,12	93,74	93,74	144,24
13200167	285,41	3,00	300	Pastos	4,00	140,15	93,74	93,74	144,24
13200170	6.540,00	3,00	300	Pastos	1.800,00	2.752,29	93,74	93,74	144,24
13200195	3.698,52	3,00	300	Pastos	300,00	811,14	93,74	93,74	144,24
13200215	1.965,53	3,00	300	Pastos	40,00	203,51	93,74	93,74	144,24
13200230	6.627,54	3,00	300	Pastos	225,00	339,49	93,74	93,74	144,24

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
13200312	8.824,29	3,00	300	Pastos	200,00	226,65	93,74	93,74	144,24
13200317	2.059,27	3,00	300	Pastos	100,00	485,61	93,74	93,74	144,24
13200325	8.374,00	3,00	300	Pastos	405,00	483,64	93,74	93,74	144,24
13200332	232.773,27	3,00	300	Pastos	4.000,00	171,84	93,74	93,74	144,24
13200346	2.871,19	3,00	300	Pastos	41,41	144,23	93,74	93,74	144,24
13200347	662,20	3,00	300	Pastos	10,00	151,01	93,74	93,74	144,24
13200352	11.453,96	3,00	300	Pastos	403,00	351,84	93,74	93,74	144,24
13200394	66.804,28	3,00	300	Pastos	7.000,00	1.047,84	93,84	93,74	144,24
13200396	2.056,15	3,00	300	Pastos	200,00	972,69	93,82	93,74	144,24
13200404	14.855,27	3,00	300	Pastos	1.600,00	1.077,06	93,84	93,74	144,24
Medias	19.430,06	-	-	-	834,12	744,21	93,75	93,74	144,24

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

7.1. Ámbito de aplicación

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

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

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

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

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

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

*Coeficiente 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

*Coeficiente 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".

