

PONENCIA DE VALORACIÓN

GONI

<p style="text-align: center;">AYUNTAMIENTO</p> <p>Fecha de acuerdo de inicio: _____ / _____ / _____ (Art.37.1 DF 100/2008, de 22 de septiembre)</p> <p>Diligencia:</p> <p>Para hacer constar que el presente documento ha estado expuesto al público en el Ayuntamiento entre las siguientes fechas:</p> <p>_____ / _____ / _____ → _____ / _____ / _____</p>	
Fdo. el/la Secretario/a	Sello
<p style="text-align: center;">COMISIÓN MIXTA</p> <p>Diligencia:</p> <p>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:</p> <p>Fecha: _____ / _____ / _____ Nºpágs.: _____</p>	
Fdo. el/la Secretario/a	Sello
<p style="text-align: center;">APROBACIÓN (Gob. de Navarra)</p> <p>RESOLUCIÓN:</p> <p>_____ / _____</p> <p>Fecha:</p> <p>_____ / _____ / _____</p> <p>BON Nº: _____</p> <p>Fecha:</p> <p>_____ / _____ / _____</p>	
<p style="text-align: center;">REGISTRO DE PONENCIAS DE VALORACIÓN</p> <p>Registrada con Nº:</p> <p>_____ / _____</p>	
Fdo. el/la Secretario/a	Sello

ÍNDICE

I. Memoria.....	1
II. Documentación gráfica	25
III. Anexo de valoración	34

PONENCIA DE VALORACIÓN

GOÑI

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	14
6.3.6.	Valor del suelo libre consolidado	16
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	17
6.4.	Coeficientes correctores del valor del suelo y la construcción	18
7.	MÉTODO DE LOS VALORES MEDIOS POR TIPO DE APROVECHAMIENTO PRIMARIO	19
7.1.	Definición	19

7.2.	Ámbito de aplicación	19
7.3.	Coeficientes de valor medio de las tierras	19
7.4.	Clasificación e índice de valor relativo intratípico	19
7.5.	Coeficiente del valor por hectárea para cada clase intratípico	20
7.6.	Valoración de recintos con aprovechamiento agroforestal	21
8.	DETERMINACIÓN DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO.....	22
9.	CUADRO RESUMEN	23
10.	EFFECTOS DE LA REVISIÓN DE LA PONENCIA DE VALORACIÓN.....	24

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Inicio del expediente

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

1.2. Objeto de la revisión

La revisión de la Ponencia de Valoración del Municipio de Goñi, tiene por objeto, una vez determinados el ámbito y las justificaciones que argumentan su revisión, establecer los métodos de valoración aplicables a cada unidad inmobiliaria, fijando los criterios de aplicación, así como los coeficientes correctores que correspondan en cada caso para todas las unidades inmobiliarias del término de Goñi.

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 Goñi.

2.2. Marco normativo

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

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

2.3. Justificación de la revisión

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

- Haber transcurrido más de cinco años desde la última revisión total de la Ponencia de Valoración (aprobada definitivamente el 23 de diciembre de 1996).

- 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

Goñi no dispone de normativa urbanística.

3. ZONAS DE VALOR

3.1. Descripción de las zonas de valor delimitadas gráficamente

Siguiendo los criterios establecidos en la Norma 16 de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración de los Bienes Inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en adelante Normas Técnicas Generales de Valoración, los bienes inmuebles del término municipal de Goñi se han distribuido en 2 Zonas de Valor delimitados gráficamente.

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

Zona de valor 01HA. Casco Histórico de Goñi.

Zona de valor que incluye los núcleos urbanos tradicionales de los concejos de Goñi, Munárriz, Urdánoz, Aizpún y Azanza. Está integrada por construcciones de tipo tradicional, viviendas unifamiliares en edificación adosada y aislada, disponiendo la mayoría de ellas huertos o jardines vinculados a la edificación. Los edificios disponen en planta baja de locales destinados a almacenamiento y en plantas elevadas su destino es residencial. El número de plantas predominante es de B+I o B+I+Bajocubierta.

Zona de valor 02DD. Diseminado

Formado por los recintos de suelo y construcción no incluidos en las zonas de valor descritas anteriormente

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

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

Recintos de uso exclusivo dotacional.

Polígono formado aquellos 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 Goñi 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.

Formado por los 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 Goñi, 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 apartado *II. Documentación gráfica*.

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

- Rectificación de límites de recinto por su incorrecta determinación o permuta, siempre que no suponga un cambio de las condiciones urbanísticas de los nuevos recintos.
- Aquellos casos que, como consecuencia del proceso de repartelación 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 de la parcela, bien parciales, suma de las unidades inmobiliarias que constituyen el bien inmobiliario en edificios con división horizontal, o totales cuando el bien inmobiliario lo compone el conjunto de unidades inmobiliarias que incluye el recinto.

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

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

Zona de Valor		01HA	02DD
Tipo edificación		Unifamiliar en edf cerrada	Unifamiliar en edf abierta
Categoría		Media	Media
Superficie parcela (m ²)		501,00	900,00
Nº de plantas		B+I+bajocubierta	B+Entr
Nº de viviendas		1	1
Total superficie construida (m ²)		524,00	90,00
Superficie vivienda (m ²)		191,00	75,00
Plantas elevadas	Uso	Vivienda	Vivienda
	Superficie (m ²)	191,00	30,00
	Uso	Almacén	0
	Superficie (m ²)	193,00	-
Planta baja	Uso	0	Vivienda
	Superficie (m ²)	-	45,00
	Uso	Almacén	Almacén
	Superficie (m ²)	140,00	15,00
Suelo	Libre consolidado (m ²)	290,58	840,00
	Sin consolidar (m ²)	1,95	-
Edificabilidad uso predominante (m ² /m ²)		0,38	0,08
Edificabilidad resto de usos (m ² /m ²)		0,67	0,02
Valor suelo parcela	Total (€)	15.435,81	3.384,00
	Por m ² (€/m ²)	30,81	3,76
Valor estimado	Total (€)	253.394,00	55.486,00

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 LFRRTCN, esta ponencia de valoración, entre los parámetros técnicos diferentes de los parámetros generales de valoración, fijará de forma razonada un conjunto de valores asignables a los suelos sin aprovechamiento agroforestal.

6. MÉTODO ADITIVO

6.1. Definición

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

6.2. Método del coste

6.2.1. Definición

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

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

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

6.2.2. Ámbito de aplicación

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

6.2.3. Módulo básico de ejecución material

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

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

6.2.4. Coste del proceso inmobiliario de la construcción

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Kc
01HA	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,30
		Resto de usos	Todas las plantas	1,30
02DD	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,30
		Resto de 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 detraer del previsible valor en venta de su mayor y mejor uso el coste que resulte necesario para la realización efectiva del citado uso, se entiende por mayor y mejor uso aquel que resulte más probable, físicamente posible, apropiadamente justificado, legalmente permitido, financieramente factible y que dé lugar a su valor más alto.

6.3.2. Ámbito de aplicación

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

6.3.3. Cálculo de edificabilidades

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

6.3.4. Costes del proceso inmobiliario del suelo

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Ks
01HA	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,10
		Resto de usos	Todas las plantas	1,10
02DD	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,10
		Resto de usos	Todas las plantas	1,10

6.3.5. Valor de repercusión del suelo urbanizado

6.3.5.1. Cálculo del valor de repercusión.

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m ²)	Código de identificación
01HA	Todas las edificaciones	Residencial	1,30	1,10	45,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	17,00	02
02DD	Todas las edificaciones	Residencial	1,30	1,10	11,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	4,00	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:

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

		Semisótano	01	01
		Entreplanta	01	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
10	DOCENTE	Baja	01	01
		Semisótano	01	01
		Entreplanta	01	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
11	PUBLICO	Baja	01	01
		Semisótano	01	01
		Entreplanta	01	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
12	SANITARIO	Baja	01	01
		Semisótano	01	01
		Entreplanta	01	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
133	SINGULARES (Bajeras)	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
13(Resto)	SINGULARES (Resto)	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
14	AUXILIARES	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
15	Vías urbanas	Bajo rasante	02	02
19	Inespecífico	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02

6.3.6. Valor del suelo libre consolidado

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

Zona de valor	Valor del suelo libre consolidado (€/m ²)
01HA	4,00
02DD	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 (m ²)	Superficie parcelas privadas (m ²)	Superficie viales (m ²)	Zonas verdes (m ²)	Sistema general (m ²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edif (m ² /m ²)	Por m ² de espacio público (€/m ²)	Por m ² de parcela bruta (€/m ²)
01HA	9.131,00	5.398,83	1.041,33	2.690,83	-	6	7	0,42	59,00	24,00

6.3.8. Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo

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

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

6.3.9. Coeficientes correctores del valor básico de repercusión

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

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

Para la corrección del efecto superficie construida se ha tomado como referencia el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados inmuebles sitos en la Comunidad Foral de Navarra mediante la 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:

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

Siendo:

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

6.3.9.2. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa

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

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

Siendo:

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

6.4. Coeficientes correctores del valor del suelo y la construcción

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

7. MÉTODO DE LOS VALORES MEDIOS POR TIPO DE APROVECHAMIENTO PRIMARIO

7.1. Definición

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.

7.2. Ámbito de aplicación

Será de aplicación sobre todas las unidades inmobiliarias de suelo con aprovechamiento agroforestal o improductivo ubicadas en el término del municipio de Goñi.

7.3. 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 Goñi por hectárea, son los siguientes:

Regadío	Secano	Forestal-pastos
710,468 €	133,185 €	27,728 €

7.4. 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 Goñi, se han dividido en tres tipos productivos: regadío, secano, forestal-pastos; y dos improductivos: improductivo, construcción.

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	2,12	1,000	31,85	1,000		
1,50			120,50	0,925		
2,00			111,74	0,850	1.745,49	0,600
2,50			145,40	0,725		
3,00			212,52	0,600	1.496,31	0,550
3,50			181,82	0,500		

4,00			74,83	0,400		
4,50			19,74	0,350		
5,00			10,32	0,300		

7.5. 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:

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

Donde:

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 (VMi)	Índice de valor relativo intratipo (I _{ij})	Superficie total $\sum S_{ij}$	$\sum I_{ij} \times S_{ij}$	Coeficiente del valor por hectárea (CV _{ij})
Regadio 01	1,00	710,468	1,000	2,12	2,12	710,47
Secano 02	1,00	133,185	1,000	908,72	602,06	201,02
	1,50		0,925			185,94
	2,00		0,850			170,86
	2,50		0,725			145,74
	3,00		0,600			120,61
	3,50		0,500			100,50
	4,00		0,400			80,41
	4,50		0,350			70,36
	5,00		0,300			60,30
	2,00		0,600	3.241,81	1870,27	28,84
	3,00		0,550			26,43
Improductivo 04	0,00					0,00

Del mismo modo se calcula el valor atribuible en función de su aprovechamiento primario a las unidades inmobiliarias de suelo caracterizadas a ese respecto como de tipo 5 y que se recoge en la siguiente tabla:

Zona de valor	Tipo	Clase	% de cálculo	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m ²)
01HA	05 Construcción	1,00	10%	4,00
02DD	05 Construcción	1,00	30%	3,00
00VV	05 Construcción	1,00		3,00

7.6. Valoración de recintos con aprovechamiento agroforestal

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

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

Siendo:

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

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

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 Goñi en función de las características de las construcciones.

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

9. CUADRO RESUMEN

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

Zona de valor	Método valoración	Construcción		Uso característico	Suelo										
		Módulo básico de ejecución material €/m ²	Coste proceso inmobiliario		Edificabilidad media ponderada		Valor básico en la zona €/m ²	Nº de plantas	Valor de repercusión del suelo urbanizado			Coste proceso inmobiliario		Coste de urbanización por m ² de suelo bruto €/m ²	
					Uso predominante	Resto usos			Uso predominante €/m ²	Resto de usos €/m ²	Valor del suelo libre consolidado €/m ²	Uso predominante	Resto usos		
01HA	Aditivo	520	1,30	Residencial	0,38	0,67	28,49	B+I+Bajocubierta	45,00	17,00	4,00	1,10	1,10	24,00	
02DD	Aditivo	520	1,30	Diseminado	-	-	3,00	B+Bajocubierta	11,00	4,00	3,00	1,10	1,10		
V	Aditivo	520	1,30	Viario			3,00				3,00	1,10	1,10		
001	Valores medios por tipo de aprovechamiento primario			Agroforestal											

10. EFECTOS DE LA REVISIÓN DE LA PONENCIA DE VALORACIÓN

Las determinaciones de esta revisión de la Ponencia de Valoración de Goñi servirán de base para la determinación de los valores catastrales de los citados bienes con efectos del uno de enero del año siguiente al que haya sido aprobada.

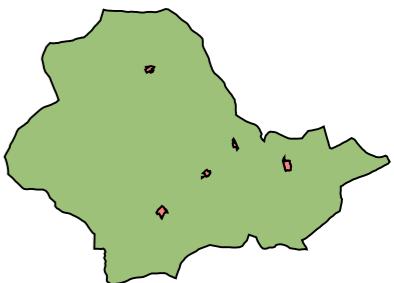
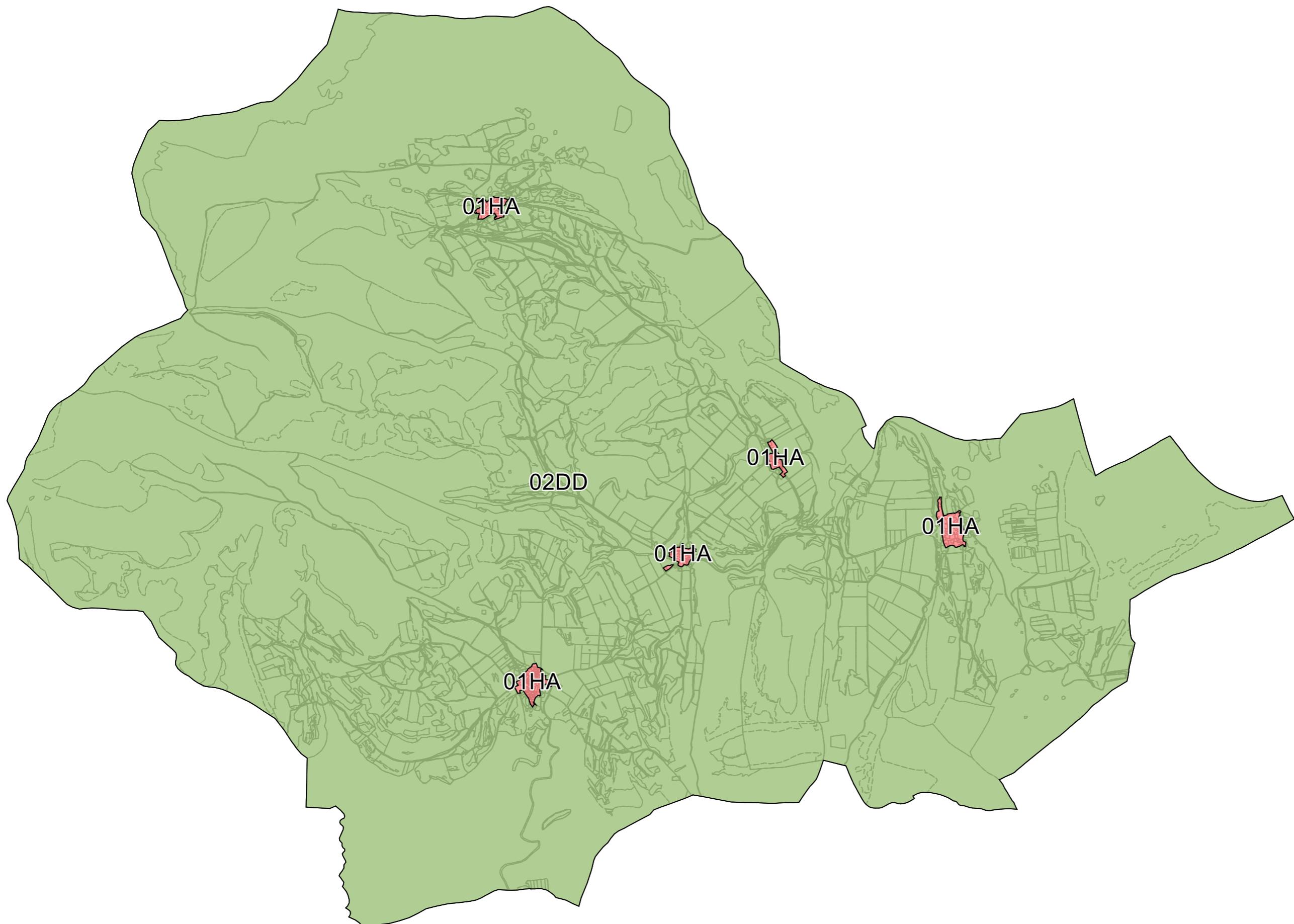
PONENCIA DE VALORACIÓN

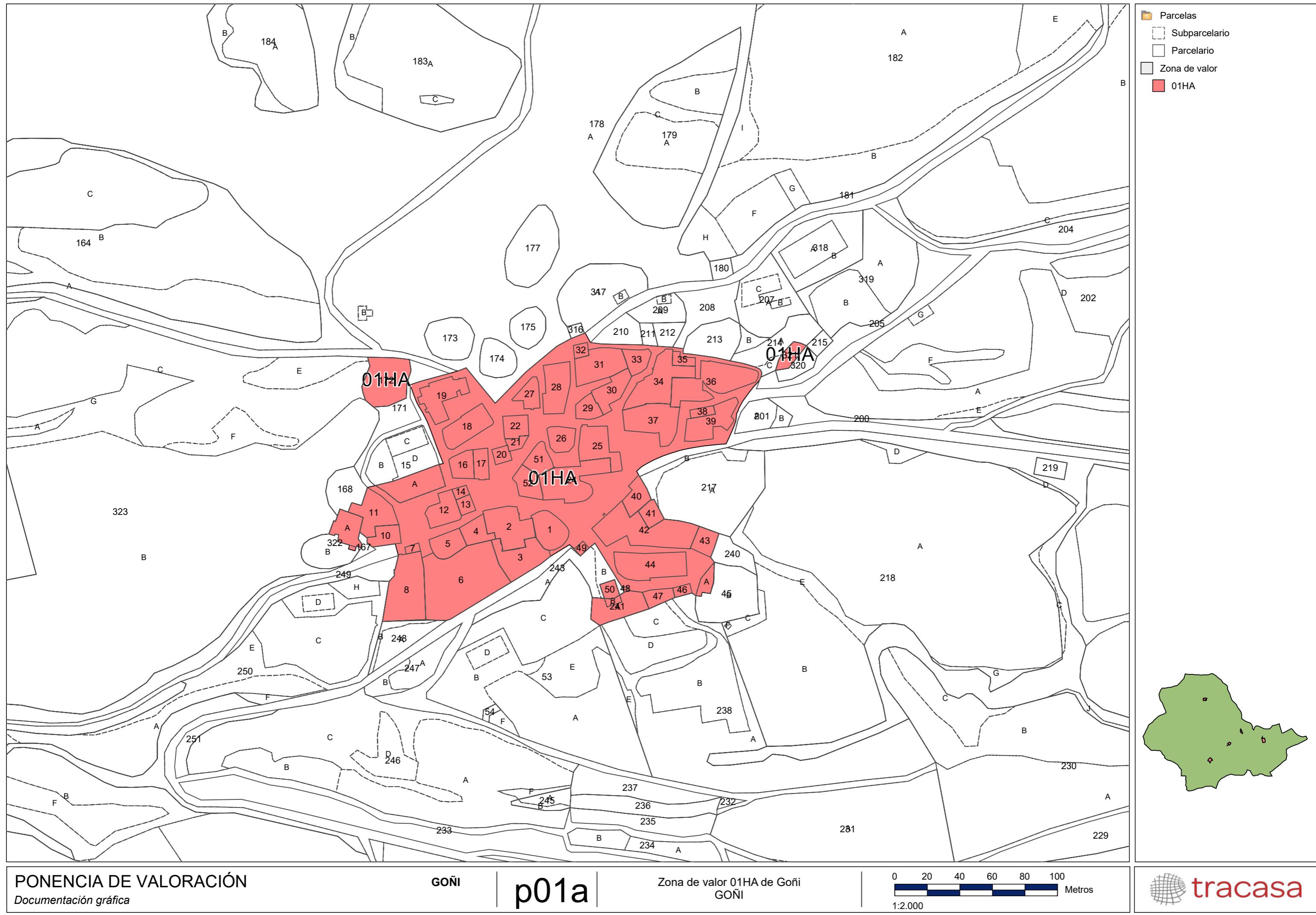
Goñi

II. Documentación gráfica

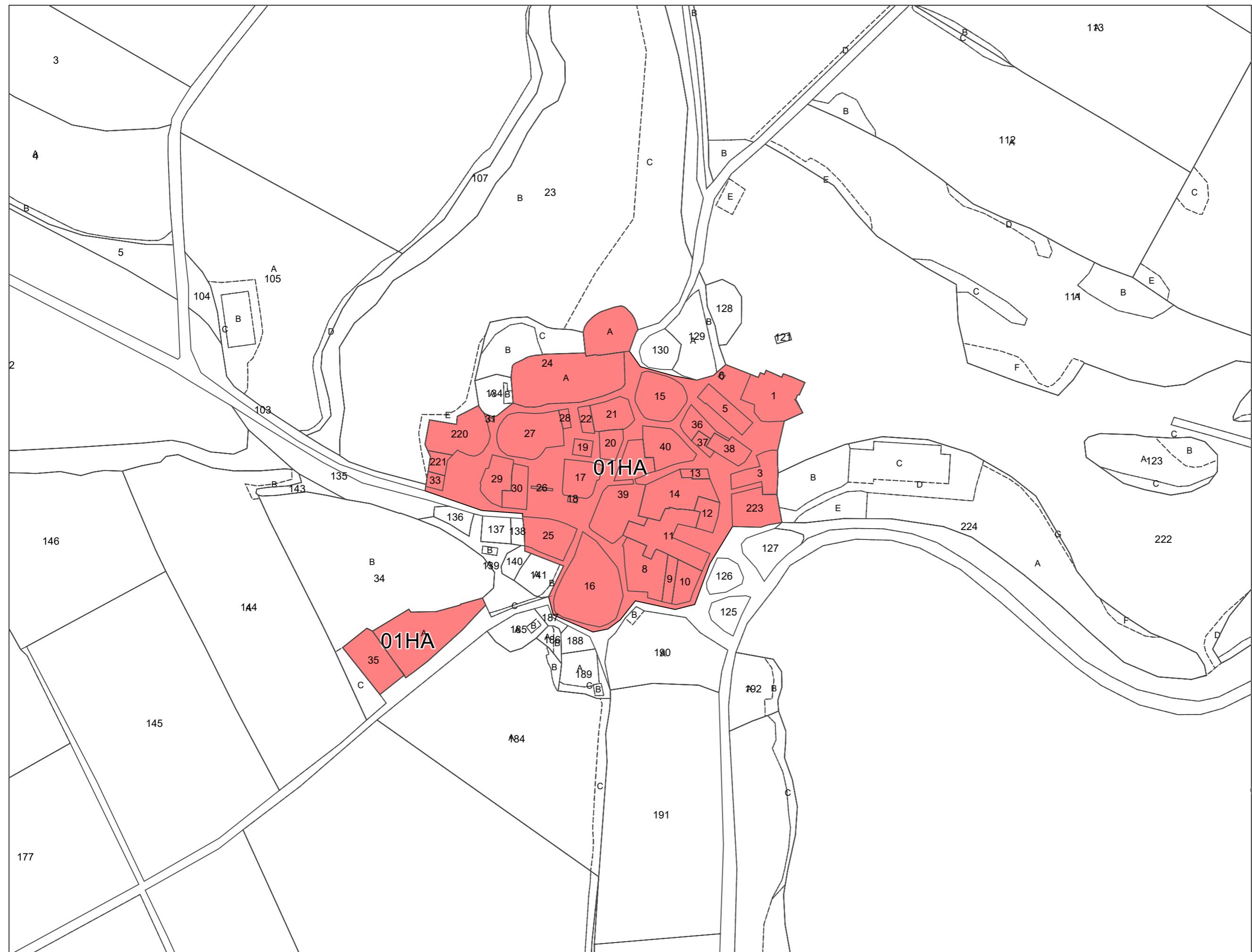
ÍNDICE

- p00 Zonas de valor de Goñi
- p01a Zona de valor 01HA de Goñi – GOÑI
- p01b Zona de valor 01HA de Goñi – MUNARRIZ
- p01c Zona de valor 01HA de Goñi – URDANOZ
- p01d Zona de valor 01HA de Goñi – AIZPUN
- p01e Zona de valor 01HA de Goñi – AZANZA
- p02 Zona de valor 02DD de Goñi

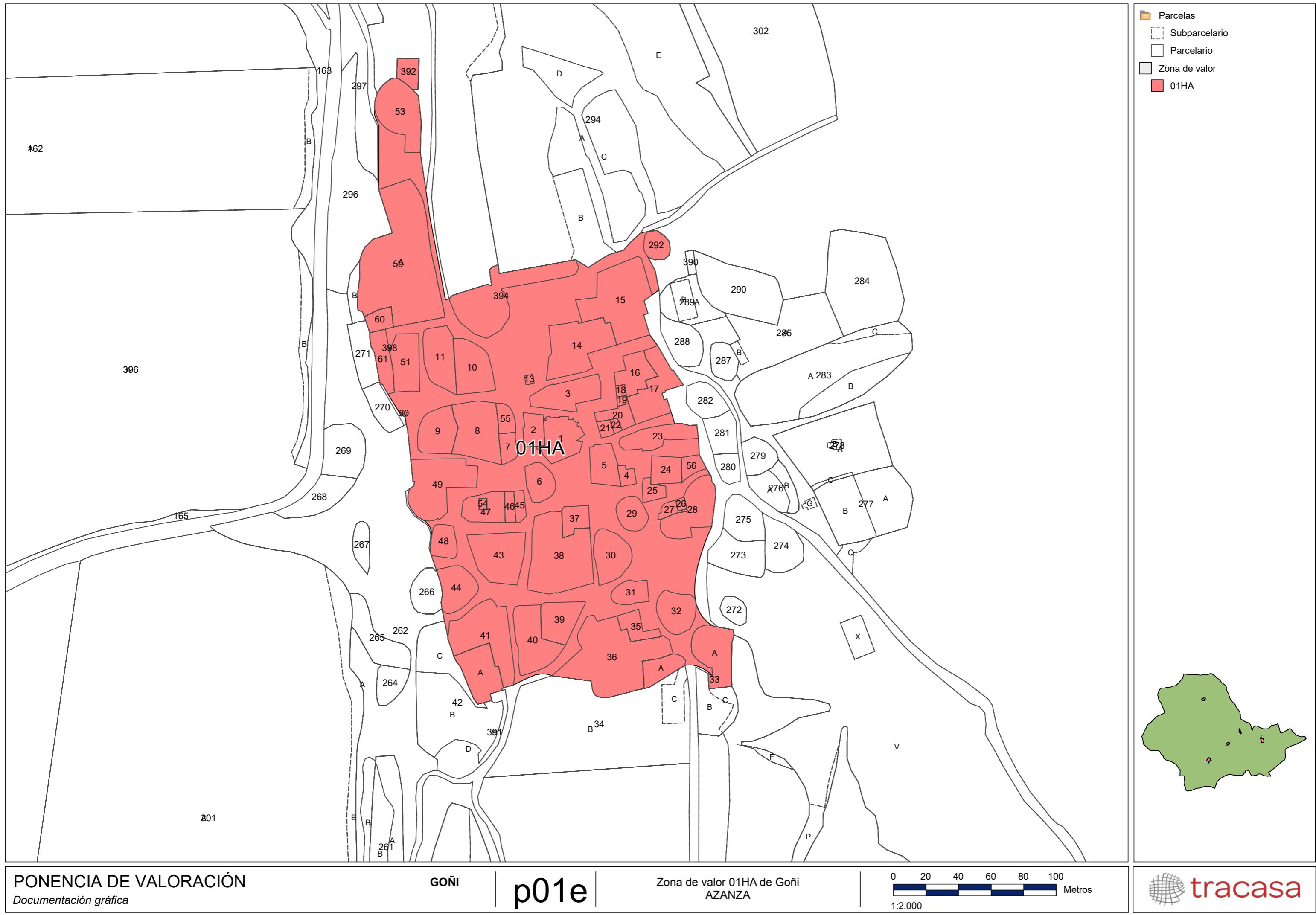


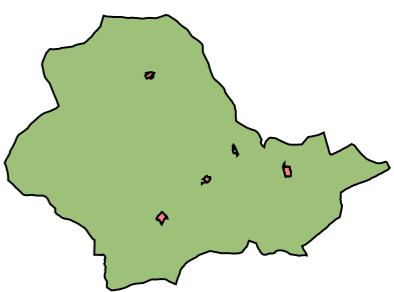












PONENCIA DE VALORACIÓN

Goñi

III. Anexo de valoración

ÍNDICE

1.	CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS	37
1.1.	Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor	37
1.2.	Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor	38
1.2.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	38
1.3.	Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor.....	38
1.3.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	38
1.4.	Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor	38
1.4.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	39
2.	MUESTRA DE MERCADO	40
2.1.	Muestra de mercado de compraventas de construcciones y suelos por zona de valor	40
2.1.1.	Zona de valor 01HA	40
2.2.	Coeficientes de actualización de las muestras de mercado	40
2.3.	Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase	
	41	
3.	PARCELA TIPO.....	43
3.1.	Zona de valor 01HA	43
3.1.1.	Análisis de mercado de unifamiliares	43
3.2.	Zona de valor 02DD	45
3.2.1.	Análisis de mercado de diseminado.....	45
3.3.	Zona de valor 00RE y 00RG. Vivienda protegida de régimen especial y general.....	46
3.4.	Zona de valor 00PT y 00PP. Vivienda protegida de precio tasado y pactado	47
4.	ANALISIS DE COSTES	49
4.1.	Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado	49
4.1.1.	Zona de valor 01HA	49
4.1.2.	Zona de valor 02DD	52
4.1.1.	Zona de valor 00RE	55
4.1.2.	Zona de valor 00RG	59
4.1.3.	Zona de valor 00PT.....	63
4.1.4.	Zona de valor 00PP.....	68
4.2.	Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción	72
4.2.1.	Zonas de valor 01HA y 02DD.....	72
4.3.	Costes de mercado de la urbanización.....	73
4.3.1.	Zonas de valor 01HA.....	73
5.	VALORACION DEL SUELO	77
5.1.	Determinación del valor básico de repercusión del suelo urbanizado para los distintos usos constructivos del mismo por zona de valor	77
5.2.	Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios.....	79
5.2.1.	Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso	79
5.2.2.	Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa	80
5.3.	Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar	80

5.4.	Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas.....	82
5.5.	Determinación del valor del suelo libre consolidado	83
5.6.	Valoración del suelo con rendimientos agrícolas por método de valores medios.....	83
6.	VALOR REGISTRAL	85
6.1.	Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles	85
6.2.	Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral	85
6.3.	Análisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor.86	
6.3.1.	Zona de valor 01HA	86
6.4.	Zonas con aprovechamiento agroforestal.....	88
6.4.1.	Tipo regadío (01), secano (02) y forestal-pastos (03)	88
6.4.2.	Tipo improductivo (04).....	89
6.4.3.	Tipo construcción (05).....	89
7.	VALOR-TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL .90	
7.1.	Ámbito de aplicación	90
7.2.	Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas	90
7.3.	Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas	91
7.4.	Coste de construcción por metro lineal de oleoducto	91

1. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

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

Uso	Planta	Zona de Valor		Total unidades
		01HA	02DD	
Residencial	Unifamiliar	138	1	139
	Pisos	13	0	13
	VP	0	0	0
Almacén	Pl. Baja	281	50	331
	Entreplanta	0	0	0
	Pl. Elevadas	145	0	145
Comercial	Pl. Baja	0	0	0
	Entreplanta	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0
Administrativo	Pl. Baja	2	0	2
	Entreplanta	0	0	0
	Pl. Elevadas	1	0	1
Hostelería	Pl. Baja	6	0	6
	Entreplanta	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0
Docentes	Pl. Baja	3	0	3
	Entreplanta	0	0	0
	Pl. Elevadas	2	0	2
Públicos	Pl. Baja	0	4	4
	Entreplanta	0	0	0
	Pl. Elevadas	1	0	1
Trasteros	Sótano	0	0	0
	Pl. Baja	5	0	5
	Pl. Elevadas	1	0	1
Garajes	Pl. Baja	11	0	11
	Sótano	0	0	0
Suelos		69	6	75

Resto de usos	150	44	194
Total unidades	828	105	933

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

1.2.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Antigüedad viviendas unifamiliares en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
01HA	36	4	3	25	17	2	5	13	21	12
	26%	3%	2%	18%	12%	1%	4%	9%	15%	9%
02DD	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%
TOTAL	36	4	3	25	17	2	5	13	22	12
	26%	3%	2%	18%	12%	1%	4%	9%	16%	9%

1.3. Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor

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

1.3.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Categoría viviendas unifamiliares					
	1	2	3	4	5	6
01HA	0	0	75	23	37	3
	0%	0%	54%	17%	27%	2%
02DD	0	0	0	1	0	0
	0%	0%	0%	100%	0%	0%
TOTAL	0	0	75	24	37	3
	0%	0%	54%	17%	27%	2%

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 Goñi 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 viviendas unifamiliares en metros cuadrados									
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300
01HA	4	2	4	15	14	13	6	16	44	20
	3%	1%	3%	11%	10%	9%	4%	12%	32%	14%
02DD	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL	4	2	5	15	14	13	6	16	44	20
	3%	1%	4%	11%	10%	9%	4%	12%	32%	14%

2. MUESTRA DE MERCADO

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

2.1.1. Zona de valor 01HA

2.1.1.1. Muestra de mercado de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m ²) y tipologías					Año de construcción	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)								
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoria																
		Útil	Construida																		
Medias	485,07	122,35	142,70	01123	Media	1845			1956	149.244,97	2011	TPAJD	114.619,15								
11800008	1.184,00	122,61	147,00	01125	Modesta	1810	0		1924	105.000,00	2016	TPAJD	110.784,94								
11800038	763,00	146,09	168,00	01126	Mala	1830	1980	M	1952	210.354,00	2007	TPAJD	123.012,83								
11800011	386,00	202,09	232,40	01123	Media	1820	2005	M	1965	205.000,00	2012	TPAJD	183.416,18								
11800064	170,40	78,96	96,80	01113	Media	2009	0		2009	199.516,02	2009	TPAJD	132.774,29								
11800042	238,00	86,96	100,00	01123	Media	1802	1993	M	1959	74.500,00	2016	TPAJD	78.604,55								
11800018	169,00	97,39	112,00	01123	Media	1800	0		1924	101.099,82	2007	TPAJD	59.122,12								

2.1.1.2. Muestra de mercado de suelos

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

Código de identificación	Superficie de parcela (m ²)	Nº plantas	Superficies edificables				Carga (€)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)					
			Uso predominante		Otros usos											
			m ²	Uso	m ²	Uso										
Medias	199,67	2,5	59,90	Vivienda	19,97	Almacén		9.000,00	2010	TPAJD	6.273,66					
11800016	228,00	2,5	68,40	Vivienda	22,80	Almacén		18.000,00	2006	TPAJD	10.768,24					
11800067	163,00	2,5	48,90	Vivienda	16,30	Almacén		4.500,00	2010	TPAJD	3.195,82					
11800037	208,00	2,5	62,40	Vivienda	20,80	Almacén		4.500,00	2014	TPAJD	4.856,92					

2.2. Coeficientes de actualización de las muestras de mercado

La muestra de mercado de Goñi está elaborada con datos facilitados por la Hacienda Tributaria de Navarra sobre valores declarados en las transmisiones realizadas entre los años 2004 y 2019 por compraventa de bienes inmuebles ubicados en su término municipal.

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

Año de venta	Coeficiente de actualización
2004	0,8121
2005	0,7168
2006	0,5982
2007	0,5848

Año de venta	Coeficiente de actualización
2008	0,5990
2009	0,6655
2010	0,7102
2011	0,7692
2012	0,8947
2013	1,0093
2014	1,0793
2015	1,0728
2016	1,0551
2017	1,0322
2018	1,0000
2019	1,0000

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

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

Código de identificación	Superficie declarada (m ²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra
11800077	2.021,20	2	1,00	T. Labor Secano	2.404,04	2014	TPAJD
11800075	622,88	2	2,00	T. Labor Secano	1.800,00	2015	TPAJD
11800084	17.389,05	2	2,00	T. Labor Secano	28.504,00	2016	TPAJD
11800092	98.533,85	2	2,00	T. Labor Secano	161.596,00	2016	TPAJD
11800093	1.133,91	2	2,00	Pastos	1.857,00	2016	TPAJD
11800094	340,94	2	2,00	Pastos	543,00	2016	TPAJD
11800085	22.504,02	2	2,50	T. Labor Secano	16.350,00	2014	TPAJD
11800087	1.183,33	2	2,50	T. Labor Secano	650,00	2014	TPAJD
11800088	163,72	2	2,50	Pastos	80,00	2014	TPAJD
11800089	6.738,17	2	2,50	T. Labor Secano	4.000,00	2014	TPAJD
11800159	3.028,28	2	2,50	T. Labor Secano	2.000,00	2014	TPAJD
11800160	226,82	2	2,50	Pastos	120,00	2014	TPAJD
11800076	5.880,00	2	3,00	T. Labor Secano	2.500,00	2012	TPAJD
11800155	12.680,00	2	3,00	T. Labor	5.200,00	2005	TPAJD
11800101	2.674,09	2	3,00	T. Labor Secano	1.300,00	2014	TPAJD
11800115	8.216,03	2	3,00	Pastizal	5.205,00	2014	TPAJD
11800116	482,98	2	3,00	Pastos	220,00	2014	TPAJD
11800117	555,44	2	3,00	Pastos	240,00	2014	TPAJD
11800172	2.653,67	2	3,00	T. Labor Secano	880,00	2012	TPAJD
11800106	14.096,33	2	3,50	Prado	8.733,00	2014	TPAJD
11800107	614,04	2	3,50	Pastos	345,00	2014	TPAJD
11800108	169,62	2	3,50	Pastos	90,00	2014	TPAJD
11800109	372,50	2	3,50	Pastos	210,00	2014	TPAJD
11800110	327,85	2	3,50	Pastos	180,00	2014	TPAJD
11800111	371,96	2	3,50	Pastos	210,00	2014	TPAJD

Ponencia de Valoración de Goñi*Anexo de valoración***Revisión nº 2**

11800102	15.102,27	2	3,50	Prado	9.968,00	2014	TPAJD
11800105	792,01	2	3,50	Pastos	450,00	2014	TPAJD
11800069	39.355,19	2	3,50	T. Labor Secano	19.883,00	2013	TPAJD
11800070	130,72	2	3,50	Pastos	25,00	2013	TPAJD
11800071	486,17	2	3,50	Pastos	92,00	2013	TPAJD
11800129	3.592,41	2	4,00	Pastizal	500,00	2016	TPAJD
11800086	8.279,79	3	3,00	Pastos	500,00	2014	TPAJD
11800103	1.109,48	3	3,00	Pastos	100,00	2014	TPAJD
11800104	208,75	3	3,00	Pastos	20,00	2014	TPAJD
11800173	538,13	3	3,00	Pastos	20,00	2012	TPAJD

3. PARCELA TIPO

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

3.1. Zona de valor 01HA

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 (m ²)				Coeficientes				Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda	Almacén PB	Almacén PE	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
Medias	485,07	155,83	115,48	45,22	0,97	0,4518	0,97	1,03	114.619,15
11800008	1.184,00	141,00	167,00	0,00	0,75	0,3100	0,90	1,04	110.784,94
11800038	763,00	212,00	93,00	0,00	0,62	0,4126	0,95	1,00	123.012,83
11800011	386,00	232,40	263,90	59,30	1,10	0,4990	1,00	0,99	183.416,18
11800064	170,40	137,60	0,00	0,00	1,16	0,7275	1,00	1,04	132.774,29
11800042	238,00	100,00	0,00	100,00	1,10	0,4516	1,00	1,06	78.604,55
11800018	169,00	112,00	169,00	112,00	1,10	0,3100	0,95	1,05	59.122,12

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

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

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

Siendo:

VR_{i10} valor básico de repercusión por metro cuadrado del suelo del uso predominante en la zona de valor i

VM_{i0} valor de mercado global de la parcela tipo de la zona de valor i

VAC_{ij0} valor actual del total de superficie construida del uso j en la parcela tipo de la zona de valor i

ks_{ij} coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en la zona de valor i

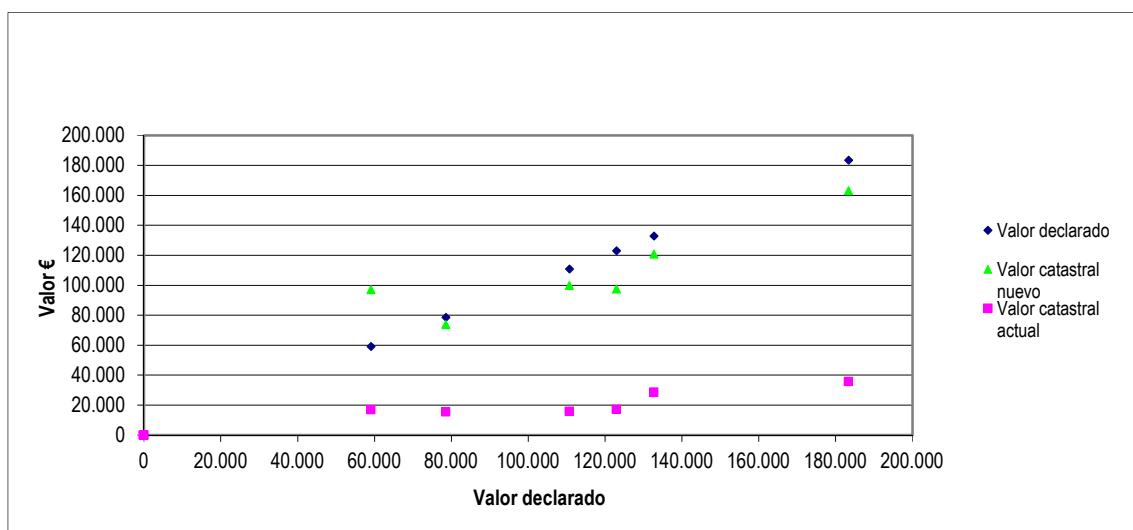
r_{ij} valor adoptado para la relación entre los valores de repercusión del uso j y del uso predominante en la zona de valor i

E_{ij0} edificabilidad para el uso j de la parcela tipo de la zona de valor i

S_{i0} superficie de la parcela tipo del polígono fiscal i
 SCC_{ij0} superficie construida de cálculo, de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i

Características del bien inmobiliario medio de la muestra														
Superficie (m ²)				Coeficiente valor tipo medio	Año construcción	Coste ejecución material estimado (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción		Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Correctores del valor de repercusión		Valor medio de la muestra	Valor de repercusión del suelo
Parcela	Vivienda	Almacén PB	Almacén PE					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta		
485,07	155,83	115,48	45,22	0,97	1966	464,05	1,30	0,4518	0,97	1,10	1,03	1,00	114.619,15	204,35

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 204,35 €/m² sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



El artículo 22.1 de la LFRRTCN establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; por lo tanto, para que los nuevos valores catastrales no excedan del valor declarado, se procede a su corrección mediante la reducción del mismo en 1,70 veces la desviación típica entre la media del valor declarado y el valor aditivo obtenido con las características del cuadro anterior.

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

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo	Parcela media corregida	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén PB	Almacén PE
Superficie de parcela (m ²)	485,07	501,06			501,00
Superficie construida (m ²)	Vivienda	155,83	191,16	191,00	
	Almacén PB	115,48	193,13		193,00
	Almacén PE	45,22	140,38		140,00
Coeficiente de tipo constructivo	0,97	0,98	1,10	0,42	0,42
Año de construcción	1966	1977	2019	2019	2019
Edificabilidad real (m ² /m ²)	Vivienda	0,32	0,38	0,38	
	Otros usos	0,33	0,67		0,66
Edificabilidad ponencia (m ² /m ²)	Vivienda	0,32	0,38	0,38	
	Otros usos	0,33	0,67		0,67

Coste ejecución material estimado ($\text{€}/\text{m}^2$)	Vivienda	464,05	468,83	572,00		
	Almacén PB	177,18	178,68		218,00	
	Almacén PE	177,18	178,68		218,00	
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,4518	0,5029	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,97	0,97	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,03	1,01	1,01	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		70.044,40	111.833,40	152.021,00	58.754,00	42.619,00
Valor suelo sin consolidar (€)		-	39,00			55,62
Valor suelo libre consolidado (€)		1.616,68	1.307,76			1.162,32
Valor estimado ($\text{€}/\text{m}^2$)		221,29	213,15			483,58
Valor de repercusión ($\text{€}/\text{m}^2$)		45,10	45,00	45,00		17,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 913,00 $\text{€}/\text{m}^2$ de superficie útil, lo que representa un valor de 794,00 $\text{€}/\text{m}^2$ de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 302,00 $\text{€}/\text{m}^2$ de superficie construida.

3.2. Zona de valor 02DD

3.2.1. 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, 45 $\text{€}/\text{m}^2$ de la zona de valor 01HA, fijándose una proporción del 25 % con respecto al citado valor de repercusión.

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo	Parcela tipo adoptada		
	Casa de campo	Porche	
Superficie de parcela (m^2)		900,00	
Superficie construida (m^2)	75,00	15,00	
Coeficiente de tipo constructivo	0,94	0,42	
Año de construcción	2019	2019	
Edificabilidad real (m^2/m^2)	0,08	0,02	
Edificabilidad ponencia (m^2/m^2)	0,01	0,01	
Coste ejecución material estimado ($\text{€}/\text{m}^2$)	489,00	218,00	
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	Apreciación económica	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		50.753,00	4.738,00

Valor suelo libre consolidado (€)	2.526,00
Valor estimado (€/m ²)	616,57
Valor de repercusión (€/m ²)	11,00 4,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 746,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 649,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 288,00 €/m² de superficie construida.

3.3. 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:

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

Siendo:

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

Características de la parcela tipo	Vivienda régimen especial		Vivienda régimen general		
	Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada		
	Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera	
Superficie	Útil (m ²)	90,00	40,00	90,00	40,00
	Construida privada (m ²)	105,82	36,81	105,82	36,81
	Construida (m ²)	122,75	42,70	122,75	42,70
Coeficiente valor tipo medio		0,83	0,34	1,00	0,42
Año construcción		2.019	2.019	2.019	2.019
Coste ejecución material estimado (€/m ²)		432,00	177,00	520,00	218,00
Coste proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21

Características de la parcela tipo		Vivienda régimen especial		Vivienda régimen general	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
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 funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	104766,31	15810,96	122917,73	18746,00
	Por m ² construido (€/m ²)	853,49	370,30	1001,37	439,04
Valor de repercusión (€/m ²)		177,00	91,00	192,00	98,00

3.4. 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:

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

Siendo:

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

Características de la parcela tipo		Vivienda precio tasado		Vivienda precio pactado	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Superficie	Útil (m ²)	90,00	40,00	120,00	40,00
	Construida privada (m ²)	105,82	36,81	120,27	36,81
	Construida (m ²)	122,75	42,70	139,51	42,70
Coeficiente valor tipo medio		1,00	0,42	1,00	0,42
Año construcción		2.019	2.019	2.019	2.019
Coste ejecución material estimado (€/m ²)		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

Ponencia de Valoración de Goñi*Anexo de valoración***Revisión nº 2**

	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 funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	127311,17	19520,96	154920,27	20089,26
	Por m ² construido (€/m ²)	1037,16	457,19	1110,46	470,50
Valor de repercusión (€/m ²)		221,00	113,00	286,00	124,00

4. ANALISIS DE COSTES

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

4.1.1. Zona de valor 01HA

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

Superficie cocina	15,29 m ²
Superficie 2 baños	4,95 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	166,18 m ²
Fachada a calle	36,56 ml
Tabicón distribuciones	61,86 ml
Tabique distribuciones	12,61 ml
Superficie construida	191,00 m ²
Carpintería exterior	30,08 m ²
Carpintería interior	15,69 m ²
Superficie parcela	501,00 m ²
Altura edificación	B+1+Bajocubierta
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma					Adosado	191,00 m ²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno 2 Kg/cm ² Hormi. limpi. 0,50 ml	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,13529	18,85 €	2,55 €	0,446
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	79,97 €	2,80 €	0,489
	Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación	m ³	0,06442	105,13 €	6,77 €	1,184
	Hormigón armado HA-25/30/Ila en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,03586	165,59 €	5,94 €	1,038
	Total capítulo cimentación por m ² construido				18,06 €	3,157
Saneamiento Sótano o SS. Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02008	33,12 €	0,66 €	0,116
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	25,58 €	0,49 €	0,085
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	21,01 €	1,91 €	0,333
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	19,54 €	0,31 €	0,054
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00800	179,07 €	1,43 €	0,250
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	204,81 €	3,11 €	0,544
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				7,91 €	1,383
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,01983	153,82 €	3,05 €	0,533
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,01983	153,82 €	3,05 €	0,533
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00400	1.393,64 €	5,57 €	0,975
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02200	25,68 €	0,56 €	0,099
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,06000	27,21 €	1,63 €	0,285
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,10000	10,40 €	1,04 €	0,182
	Total capítulo acometidas por m ² construido				14,91 €	2,607
Estructura Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m ³	0,01893	290,14 €	5,49 €	0,960
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	11,0039	0,87 €	9,59 €	1,676
	Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16809	60,96 €	10,25 €	1,791
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,79333	12,17 €	9,65 €	1,688
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,87 €	0,96 €	0,168

Ponencia de Valoración de Goñi

Anexo de valoración

Revisión nº 2

1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,72787	7,25 €	5,27 €	0,922
Entrecubierta	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	29,31 €	29,31 €	5,125
1	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,58 €	0,58 €	0,101
	Total capítulo estructura por m ² construido				71,11 €	12,431
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,42933	35,82 €	15,38 €	2,689
3 Alturas	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,03121	38,26 €	1,19 €	0,209
100,00 %	Canalón de PVC	ml	0,08478	30,09 €	2,55 €	0,446
inclinada	Bajante de PVC D=83 mm	ml	0,05924	24,83 €	1,47 €	0,257
2 Alturas	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,07630	153,16 €	11,69 €	2,043
	Total capítulo cubierta por m ² construido				32,28 €	5,644
Conductos	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02094	434,14 €	9,09 €	1,589
ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,09215	14,61 €	1,35 €	0,235
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,04084	14,61 €	0,60 €	0,104
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,02094	124,59 €	2,61 €	0,456
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,05131	14,61 €	0,75 €	0,131
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02094	21,93 €	0,46 €	0,080
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03141	21,93 €	0,69 €	0,120
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05236	18,85 €	0,99 €	0,173
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				16,53 €	2,889
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	0,43081	79,42 €	34,22 €	5,982
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendales de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,93918	2,98 €	2,80 €	0,490
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,19141	5,17 €	0,99 €	0,173
Coef. Facha.	Tabique de fachada calle	m ²	0,36009	18,19 €	6,55 €	1,145
0,22	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12459	20,30 €	2,53 €	0,442
ml/m ² sum	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10330	22,33 €	2,31 €	0,403
Coef. Ventil.	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,78892	24,91 €	19,65 €	3,435
0,181	Tabicón distribuciones	m ²	0,57759	23,85 €	13,78 €	2,409
m ² /m ² sum	Tabique en distribuciones	m ²	0,19848	18,19 €	3,61 €	0,631
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				86,43 €	15,109
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,90109	10,65 €	20,24 €	3,538
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,61292	11,37 €	6,97 €	1,218
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,21576	17,56 €	3,79 €	0,662
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m ² compra)	m ²	0,49299	26,86 €	13,24 €	2,315
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				44,24 €	7,734
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	0,38000	7,52 €	2,86 €	0,500
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,50563	5,01 €	2,54 €	0,443
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,04020	16,04 €	0,64 €	0,113
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,07330	15,33 €	1,12 €	0,196
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				7,16 €	1,252
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m ² compra)	m ²	0,14757	34,76 €	5,13 €	0,897
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m ²	0,72247	34,69 €	25,07 €	4,382
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,72062	4,15 €	2,99 €	0,523
	Gradas de roble sobre peldaño de obra	ml	0,15079	68,95 €	10,40 €	1,818
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,16754	5,04 €	0,84 €	0,148
	Total capítulo de solados por m ² construido				44,43 €	7,767
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,14015	184,19 €	25,82 €	4,513
0,181	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,01732	191,72 €	3,32 €	0,581
m ² /m ² sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,41018	5,34 €	2,19 €	0,383
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,15748	27,47 €	4,33 €	0,756
	Sellado carpintería exterior	ml	0,41018	2,09 €	0,86 €	0,150
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,12459	31,96 €	3,98 €	0,696
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m ²	0,18698	31,48 €	5,89 €	1,029
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,14173	22,74 €	3,22 €	0,563
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				49,60 €	8,672
Carpintería interior	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00524	528,75 €	2,77 €	0,484
	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,02435	207,84 €	5,06 €	0,885

Ponencia de Valoración de Goñi

Anexo de valoración

Revisión nº 2

0,082 m ² /m ² sum	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,02618	200,24 €	5,24 €	0,916
	Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz	ud	0,01571	222,51 €	3,49 €	0,611
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,13204	14,62 €	1,93 €	0,338
	Barandado escalera de 90 cm, balaustre y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación	ml	0,05236	250,93 €	13,14 €	2,297
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido			31,63 €	5,530	
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00524	345,53 €	1,81 €	0,316
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,10890	14,78 €	1,61 €	0,281
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos de cocina	ud	0,00524	212,19 €	1,11 €	0,194
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00524	262,38 €	1,37 €	0,240
2	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00524	274,62 €	1,44 €	0,251
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00524	373,36 €	1,95 €	0,342
1	Bañera 1,20, lavabo,inodo"Damá"grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00524	593,58 €	3,11 €	0,543
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,01047	391,27 €	4,10 €	0,716
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01047	474,91 €	4,97 €	0,869
	Bañera 1,70, lavabo,inodo,bidé,"Damá"grifería monomando Victoria Plus	ud	0,01047	749,33 €	7,85 €	1,372
	Ayudas albañilería	ud	0,00524	449,64 €	2,35 €	0,412
	Total capítulo de fontanería por m ² construido			31,67 €	5,537	
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00524	1.728,99 €	9,05 €	1,583
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,05393	11,61 €	0,63 €	0,109
	Caldera totalmente instalada,incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00524	2.212,48 €	11,58 €	2,025
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,71343	15,23 €	10,86 €	1,899
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,09048	153,56 €	13,89 €	2,429
	Ayudas de albañilería	ud	0,00524	175,12 €	0,92 €	0,160
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido			46,94 €	8,206	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,00524	2.176,59 €	11,40 €	1,992
	Círculo primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00524	750,60 €	3,93 €	0,687
	Total capítulo de energía solar por m ² construido			15,33 €	2,679	
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00400	73,28 €	0,29 €	0,051
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,09520	10,40 €	0,99 €	0,173
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00524	200,99 €	1,05 €	0,184
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00524	428,79 €	2,24 €	0,392
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00524	1.460,74 €	7,65 €	1,337
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00524	236,32 €	1,24 €	0,216
	Círculo equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00400	336,36 €	1,35 €	0,235
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00400	3.076,74 €	12,31 €	2,152
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00524	416,86 €	2,18 €	0,382
	Total capítulo de electricidad por m ² construido			29,30 €	5,123	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00087	350,15 €	0,31 €	0,053
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00873	56,93 €	0,50 €	0,087
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,01483	10,59 €	0,16 €	0,027
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00873	7,01 €	0,06 €	0,011
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00087	124,35 €	0,11 €	0,019
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,01309	6,19 €	0,08 €	0,014
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00087	716,48 €	0,63 €	0,109
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00087	1.878,35 €	1,64 €	0,287
11 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,05236	13,03 €	0,68 €	0,119
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,05236	12,95 €	0,68 €	0,118
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,05236	11,57 €	0,61 €	0,106
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00044	124,55 €	0,05 €	0,010
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00524	90,57 €	0,47 €	0,083
4 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02094	108,95 €	2,28 €	0,399
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00698	132,38 €	0,92 €	0,162
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido			9,17 €	1,604	
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	1,83453	3,27 €	6,01 €	1,050
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	0,72247	3,36 €	2,43 €	0,425
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,14757	3,36 €	0,50 €	0,087

	Total capítulo de pintura por m ² construido			8,93 €	1.562
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	6,37 €	6,37 € 1,114
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido			6,37 €	1,114
	Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo medio		191,00 m ²	572,00 €	100,00

4.1.2. Zona de valor 02DD

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la casa de campo con uso residencial que se desarrolle en esta zona de valor es de 489,00 Euros/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	7,91 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	62,77 m ²
Fachada a calle	31,38 ml
Tabique distribuciones	10,82 ml
Superficie construida	75,00 m ²
Carpintería exterior	11,36 m ²
Carpintería interior	7,95 m ²
Superficie parcela	900,00 m ²
Altura edificación	B+Entreplanta
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma			Aislado	75,00	m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,14160	19,07 €	2,70 €	0,552
2 Kg/cm2	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	43,12 €	1,51 €	0,309
Hormi. limpi. 0,50 ml	Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación	m ³	0,03719	87,26 €	3,25 €	0,664
	Hormigón armado HA-25/30/Ila en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,06941	89,28 €	6,20 €	1,267
	Total capítulo cimentación por m ² construido				13,65 €	2,792
Saneamiento Sótano o SS.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,06584	17,86 €	1,18 €	0,240
Planta baja 1	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,03776	13,79 €	0,52 €	0,106
Plantas vivi.	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,31992	11,33 €	3,62 €	0,741
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,05384	10,53 €	0,57 €	0,116
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,02667	96,55 €	2,57 €	0,526
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,04653	110,42 €	5,14 €	1,051
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				13,60 €	2,781
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02747	64,12 €	1,76 €	0,360
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02747	64,12 €	1,76 €	0,360
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,01333	932,77 €	12,44 €	2,543
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,07333	13,85 €	1,02 €	0,208
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,20000	13,71 €	2,74 €	0,561
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,33333	5,61 €	1,87 €	0,382
	Total capítulo acometidas por m ² construido				21,59 €	4,415
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m ³	0,04820	156,43 €	7,54 €	1,542
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,3668	0,47 €	4,40 €	0,900

Ponencia de Valoración de Goñi

Anexo de valoración

Revisión nº 2

Planta baja	Hormigón HA-25/P/20/lia en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16185	32,87 €	5,32 €	1,088
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,84043	6,56 €	5,51 €	1,127
Plantas vivi.	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,47 €	0,52 €	0,106
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68381	3,89 €	2,66 €	0,544
Entrecubierta	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	14,37 €	14,37 €	2,939
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,31 €	0,31 €	0,064
	Total capítulo estructura por m ² construido				40,63 €	8,310
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	1,00000	21,35 €	21,35 €	4,367
1 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	1,00000	19,31 €	19,31 €	3,950
100,00 %	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,07270	20,63 €	1,50 €	0,307
inclinada	Canalón de PVC	ml	0,42285	16,22 €	6,86 €	1,403
	Bajante de PVC D=83 mm	ml	0,12685	13,39 €	1,70 €	0,347
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,38056	81,22 €	30,91 €	6,321
	Total capítulo cubierta por m ² construido				81,63 €	16,694
Conductos	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,01333	234,07 €	3,12 €	0,638
ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,02667	7,87 €	0,21 €	0,043
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,01333	67,17 €	0,90 €	0,183
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,05333	7,87 €	0,42 €	0,086
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,01333	11,82 €	0,16 €	0,032
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,04000	11,82 €	0,47 €	0,097
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05333	10,16 €	0,54 €	0,111
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				5,82 €	1,190
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	1,14659	42,02 €	48,18 €	9,852
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendales de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,49956	1,61 €	4,02 €	0,822
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,41845	2,79 €	1,17 €	0,238
Coef. Facha.	Tabique de fachada calle	m ²	0,98000	9,80 €	9,61 €	1,965
0,5	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,11985	10,95 €	1,31 €	0,268
ml/m ² sum	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,09936	12,04 €	1,20 €	0,245
Coef. Ventil.	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,75239	13,43 €	10,10 €	2,066
0,181	Tabicón distribuciones	m ²	0,18160	12,86 €	2,34 €	0,478
m ² /m ² sum	Tabique en distribuciones	m ²	0,02410	9,80 €	0,24 €	0,048
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				78,15 €	15,982
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,79680	5,74 €	10,31 €	2,109
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,73422	6,13 €	4,50 €	0,920
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,10267	9,47 €	0,97 €	0,199
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m ² compra)	m ²	0,40134	14,48 €	5,81 €	1,188
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				21,60 €	4,417
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	1,02352	4,05 €	4,15 €	0,849
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	1,38056	2,70 €	3,73 €	0,763
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,08787	8,65 €	0,76 €	0,155
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				8,64 €	1,767
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m ² compra)	m ²	0,10551	18,74 €	1,98 €	0,404
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m ²	0,73139	18,71 €	13,68 €	2,798
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,58258	2,24 €	1,30 €	0,266
	Total capítulo de solados por m ² construido				16,96 €	3,469
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,13481	99,31 €	13,39 €	2,738
exterior	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,01666	103,37 €	1,72 €	0,352
0,181	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39455	2,88 €	1,14 €	0,232
m ² /m ² sum	Colocación carpintería exterior	m ²	0,15148	14,81 €	2,24 €	0,459
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39455	1,13 €	0,45 €	0,091
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,11985	17,23 €	2,07 €	0,422
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m ²	0,17985	16,97 €	3,05 €	0,624
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,13633	12,26 €	1,67 €	0,342
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				25,73 €	5,261
Carpintería	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,01333	285,08 €	3,80 €	0,777

Ponencia de Valoración de Goñi

Revisión nº 2

interior 0,106	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz Colocación de cercos interiores Total capítulo carpintería interior por m ² construido	ud ud m ²	0,04867 0,02667 0,16967	112,06 € 107,96 € 7,88 €	5,45 € 2,88 € 1,34 €	1,115 0,589 0,274
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,01333	186,29 €	2,48 €	0,508
Cocina 1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,20000	7,97 €	1,59 €	0,326
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,01333	114,40 €	1,53 €	0,312
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,01333	141,46 €	1,89 €	0,386
	Ayudas albañilería	ud	0,01333	137,29 €	1,83 €	0,374
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				9,32 €	1,906
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ud ml	0,01333 0,06000	932,19 € 6,26 €	12,43 € 0,38 €	2,542 0,077
	Caldera totalmente instalada,incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,01333	1.554,44 €	20,73 €	4,238
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,68625	8,21 €	5,63 €	1,152
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08704	82,79 €	7,21 €	1,474
	Ayudas de albañilería	ud	0,01333	94,42 €	1,26 €	0,257
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				47,63 €	9,740
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr Círculo primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud ud	0,01333 0,01333	1.173,52 € 404,69 €	15,65 € 5,40 €	3,200 1,103
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				21,04 €	4,303
Electricidad	Unidad de contador en caja Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ud ml	0,01333 0,24000	39,51 € 5,61 €	0,53 € 1,35 €	0,108 0,275
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,01333	108,37 €	1,44 €	0,295
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,01333	125,68 €	1,68 €	0,343
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,01333	444,73 €	5,93 €	1,213
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,01333	127,41 €	1,70 €	0,347
	Círculo equipotencial y red de toma tierra	ud	0,01333	150,22 €	2,00 €	0,410
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,01333	1.658,84 €	22,12 €	4,523
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,01333	224,75 €	3,00 €	0,613
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				39,74 €	8,127
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ud ml	0,01333 0,13333	185,59 € 30,69 €	2,47 € 4,09 €	0,506 0,837
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,22667	5,71 €	1,29 €	0,265
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,13333	3,78 €	0,50 €	0,103
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,01333	67,05 €	0,89 €	0,183
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,20000	3,34 €	0,67 €	0,136
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,01333	310,86 €	4,14 €	0,848
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,13333	5,63 €	0,75 €	0,154
3 Tubos	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,13333	6,98 €	0,93 €	0,190
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,13333	6,24 €	0,83 €	0,170
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00667	67,15 €	0,45 €	0,092
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,01333	48,83 €	0,65 €	0,133
2 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02667	58,74 €	1,57 €	0,320
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00889	71,37 €	0,63 €	0,130
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				19,88 €	4,066
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m. Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m. Plástico techos cocina y baños Total capítulo de pintura por m ² construido	m ²	1,73382 0,73139 0,10551	1,77 € 1,81 € 1,81 €	3,06 € 1,33 € 0,19 €	0,626 0,271 0,039
					4,58 €	0,936
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra Total capítulo de seguridad y salud m ² construido	m ²	1,00000	5,33 €	5,33 €	1,091
	Total de ejecución material por m ² construido de unifamiliar tipo medio			075,00 m2	489,00 €	100,00

4.1.1. Zona de valor 00RE

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m ³	0,02905	35,42 €	1,03 €	0,238
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,00354	58,26 €	0,21 €	0,048
4 Kg/cm ²	Hormigón HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación	m ³	0,02550	102,84 €	2,62 €	0,607
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,75 €	0,62 €	0,143
	Total capítulo cimentación por m ² construido.				4,48 €	1,036
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,01515	23,98 €	0,36 €	0,084
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamineto enterrado	ml	0,00139	35,33 €	0,05 €	0,011
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	27,07 €	0,10 €	0,022
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	21,23 €	0,35 €	0,082
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	17,29 €	1,07 €	0,248
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	16,01 €	0,18 €	0,041
2	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	172,64 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	136,85 €	0,42 €	0,098
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	109,66 €	0,78 €	0,181
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				3,33 €	0,770
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	115,00 €	0,56 €	0,129
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	121,97 €	0,59 €	0,137
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.352,11 €	0,48 €	0,112
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,343
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	22,19 €	0,97 €	0,224
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	21,98 €	0,18 €	0,041
	Caja general de protección	ud	0,00050	317,09 €	0,16 €	0,037
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	30,62 €	0,50 €	0,115
	Total capítulo acometidas por m ² construido				4,91 €	1,137
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0413	0,75 €	6,81 €	1,576
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16488	52,22 €	8,61 €	1,993
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,83652	10,52 €	8,80 €	2,036
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,75 €	0,83 €	0,192
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68810	6,22 €	4,28 €	0,991
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	18,05 €	18,05 €	4,178
2	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	0,116

Ponencia de Valoración de Goñi

Revisión nº 2

Anexo de valoración

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Total capítulo estructura por m ² construido				47,88 €	11,08
Cubierta 4	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,25000	52,65 €	13,16 €	3,047
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	33,07 €	0,60 €	0,139
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	54,75 €	1,37 €	0,317
	Canalón de PVC	ml	0,06476	24,22 €	1,57 €	0,363
	Bajante de pluviales PVC D=83 mm	ml	0,07771	19,23 €	1,49 €	0,346
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,05828	105,00 €	6,12 €	1,417
	Total capítulo cubierta por m ² construido				24,31 €	5,628
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0051 m ² /m ²	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	358,38 €	2,84 €	0,657
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m ³ /h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	177,34 €	1,40 €	0,325
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	11,91 €	0,44 €	0,103
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	10,46 €	0,50 €	0,115
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	17,16 €	0,41 €	0,094
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	11,91 €	0,44 €	0,103
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	39,60 €	1,25 €	0,290
Tabiquerías Coef. Facha. 0,356122426 ml/m ² sum	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	15,22 €	0,84 €	0,195
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				8,13 €	1,881
	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	0,66344	59,69 €	39,60 €	9,167
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendales de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,40 €	3,47 €	0,803
	Tabique de fachada calle	m ²	0,56660	13,62 €	7,72 €	1,786
	Fachada patio 1/2 asta lhd, enfoscado pintado	m ²	0,03947	38,11 €	1,50 €	0,348
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,11 €	1,04 €	0,242
Coef. Ventil. 0,1092 m ² /m ² sum	Tabique de fachada patio	m ²	0,00090	13,62 €	0,01 €	0,003
	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	32,96 €	4,18 €	0,968
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	16,12 €	1,06 €	0,246
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	19,30 €	0,99 €	0,229
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,13889	19,41 €	2,70 €	0,624
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m ²	0,20144	11,14 €	2,24 €	0,519
	Tabicón distribuciones	m ²	0,47360	17,07 €	8,08 €	1,871
Superficie ocupada 0,1148 m ² /m ²	Tabique en distribuciones	m ²	0,30081	13,62 €	4,10 €	0,948
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				76,70 €	17,75
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,55522	7,76 €	12,08 €	2,795
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,56001	8,35 €	4,67 €	1,082
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m ²	0,15227	14,01 €	2,13 €	0,494
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m ² compra)	m ²	0,53559	21,61 €	11,57 €	2,679
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				30,46 €	7,051
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m ²	0,63543	5,70 €	3,62 €	0,838
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,30828	4,33 €	1,34 €	0,309
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m ³	m ²	0,35614	3,88 €	1,38 €	0,320
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m ²	0,35614	2,95 €	1,05 €	0,243
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,12700	13,86 €	1,76 €	0,408
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	11,46 €	1,50 €	0,346
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				10,64 €	2,464
Solados	Solera de mortero bombeado de arena sílica y 350 kg de cemento, de 5 cm	m ²	0,71228	10,13 €	7,22 €	1,670
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m ² compra)	m ²	0,14513	17,52 €	2,54 €	0,589

Ponencia de Valoración de Goñi

Revisión nº 2

Anexo de valoración

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ²	constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m ²	0,56715	16,28 €	9,23 €	2,137	
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,27 €	2,02 €	0,467	
	Total capítulo de solados por m ² construido				21,01 €	4,863	
Carpintería exterior 0,1092 m ² /m ² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m. Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m. Premarco galvanizado para carpintería exterior Colocación carpintería exterior Sellado carpintería exterior Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cañapeado y barnizado Persiana de aluminio totalmente instalada Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m ² m ² ml m ² ml m ² ml	0,06922 0,00856 0,25314 0,07778 0,25314 0,06604 0,09489 0,07000	158,44 € 164,94 € 4,62 € 21,95 € 1,61 € 26,62 € 26,61 € 23,45 €	10,97 € 1,41 € 1,17 € 1,71 € 0,41 € 1,76 € 2,52 € 1,64 €	2,539 0,327 0,271 0,395 0,094 0,407 0,584 0,380	
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				21,59 €	4,997	
Carpintería interior 0,195 m ² /m ² sum	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas alto 2,80 m ² incluso barniz Colocación de cercos interiores	ud ud ud ud ud m ²	0,00791 0,02889 0,02374 0,01583 0,01583 0,13905	361,41 € 156,82 € 146,46 € 173,26 € 236,05 € 12,64 €	2,86 € 4,53 € 3,48 € 2,74 € 0,635 1,76 €	0,662 1,049 0,805 0,635 0,407 15,37 €	
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido					3,557	
Fontanería Cocina 1 Baño 1 Aseo 1	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores Batería contadores, totalmente instalada Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina Distribución interior agua fría y caliente cocina Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo Distribución interior agua fría, caliente aseo Bañera 1,2, lavabo, inodoros "Dama" grifería monomando Victoria Plus aseo Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño Distribución interior agua fría y caliente baño Bañera 1,7, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus baño Ayudas albañilería	ud ud ml ud ud ud ud ud ud ud ud ud ud ud	0,00099 0,00791 0,15393 0,00791 0,00791 0,00791 0,00791 0,00791 0,00791 0,00791 0,00791 0,00791 0,00791	1.098,75 € 104,22 € 10,07 € 188,74 € 203,95 € 238,12 € 250,63 € 485,39 € 261,77 € 320,44 € 620,35 € 288,69 € 26,08 €	1,09 € 0,82 € 1,55 € 1,49 € 1,61 € 1,88 € 1,98 € 3,84 € 2,07 € 2,54 € 4,91 € 2,28 € 0,529	0,252 0,191 0,359 0,346 0,374 0,436 0,459 0,889 0,480 0,587 1,136 0,529 6,037	
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción Montante de agua caliente sanitaria calorifugado Montante de calefacción calorifugado Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud ud ud ud ud ud ud ud ml ml ud	0,00049 0,00049 0,00049 0,00049 0,00049 0,00049 0,00049 0,00049 0,04650 0,04650 0,00791	1.768,20 € 11.998,49 € 12.406,43 € 1.414,29 € 1.569,30 € 3.137,63 € 7.425,31 € 14.768,21 € 56,65 € 46,89 € 649,06 €	0,87 € 5,93 € 6,14 € 0,70 € 0,78 € 1,55 € 3,67 € 7,30 € 2,63 € 2,18 € 5,14 €	0,202 1,374 1,421 0,162 0,180 0,359 0,850 1,691 0,610 0,505 1,189	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Círculo interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento Radiador de panel de acero modelo 600x600 pdk, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm Ayudas de albañilería Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido	ud	0,53065	9,08 €	4,82 €	1,115
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m ² útiles Círculo primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi Círculo secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda Total capítulo de energía solar por m ² construido	ud	0,00791	892,53 €	7,06 €	1,635
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos Circuitos interiores vivienda (5 circuitos) Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio Portero automático, 2 puntos Círculo equipotencial y red de toma tierra Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3 Apertura y cierre de rozas albañilería Total capítulo de electricidad por m ² construido	ud	0,00791	60,54 €	0,48 €	0,111
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm, Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm. Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm. Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm, Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm. Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm. Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu. Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm. Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi. Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi. Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA. Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido	ud	0,00040	326,77 €	0,13 €	0,030
6 Tubos		ml	0,00396	48,00 €	0,19 €	0,044
3 Tomas ser.		ml	0,00673	9,49 €	0,06 €	0,015
		ud	0,00396	6,56 €	0,03 €	0,006
		ud	0,00040	107,48 €	0,04 €	0,010
		ud	0,00040	92,47 €	0,04 €	0,008
		ml	0,00594	5,35 €	0,03 €	0,007
		ud	0,00040	619,24 €	0,25 €	0,057
		ud	0,00040	1.553,41 €	0,61 €	0,142
		ml	0,02533	9,03 €	0,23 €	0,053
		ml	0,02612	11,19 €	0,29 €	0,068
		ml	0,02612	10,00 €	0,26 €	0,060
		ud	0,00237	175,91 €	0,42 €	0,097
		ud	0,00237	107,65 €	0,26 €	0,059
		ud	0,00791	78,28 €	0,62 €	0,143
		ud	0,02374	94,17 €	2,24 €	0,518
		ud	0,00791	114,41 €	0,91 €	0,210
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				6,60 €	1,527
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m. Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m ²	1,52420	2,63 €	4,01 €	0,928
		m ²	0,56715	3,11 €	1,76 €	0,408

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

4.1.2. Zona de valor 00RG

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m ³	0,02905	42,65 €	1,24 €	0,238
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,00354	70,15 €	0,25 €	0,048
4 Kg/cm ²	Hormigón HA-25/P/30/Illa en zapatas cimentación	m ³	0,02550	123,83 €	3,16 €	0,607
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,91 €	0,74 €	0,143
	Total capítulo cimentación por m ² construido.				5,39 €	1,036
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,01515	28,88 €	0,44 €	0,084
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	42,54 €	0,06 €	0,011
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	32,59 €	0,12 €	0,022
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	25,56 €	0,43 €	0,082
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	20,81 €	1,29 €	0,249
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	19,28 €	0,21 €	0,041
2	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	207,88 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	164,78 €	0,51 €	0,098

Ponencia de Valoración de Goñi

Revisión nº 2

Anexo de valoración

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	132,04 €	0,94 €	0,181
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				4,01 €	0,770
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	150,22 €	0,73 €	0,140
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	158,61 €	0,77 €	0,148
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.628,11 €	0,58 €	0,112
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,285
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	26,72 €	1,16 €	0,224
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	27,09 €	0,22 €	0,042
	Caja general de protección	ud	0,00050	381,82 €	0,19 €	0,037
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	36,86 €	0,60 €	0,115
	Total capítulo acometidas por m ² construido				5,73 €	1,102
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0413	0,91 €	8,20 €	1,577
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16488	62,88 €	10,37 €	1,994
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,83652	12,66 €	10,59 €	2,037
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,91 €	1,00 €	0,192
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68810	7,49 €	5,16 €	0,991
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	21,74 €	21,74 €	4,180
2	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,60 €	0,60 €	0,116
	Total capítulo estructura por m ² construido				57,65 €	11,09
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,25000	63,40 €	15,85 €	3,048
4	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	39,82 €	0,72 €	0,139
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	65,93 €	1,65 €	0,317
	Canalón de PVC	ml	0,06476	29,16 €	1,89 €	0,363
	Bajante de pluviales PVC D=83 mm	ml	0,07771	23,15 €	1,80 €	0,346
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,05828	126,44 €	7,37 €	1,417
	Total capítulo cubierta por m ² construido				29,28 €	5,630
Conductos	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	431,54 €	3,42 €	0,657
ventilación	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m ³ /h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	213,54 €	1,69 €	0,325
Superfic. Ocupad	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
0,0051	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	12,60 €	0,60 €	0,115
m ² /m ²	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	20,66 €	0,49 €	0,094
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	47,69 €	1,51 €	0,290
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	18,32 €	1,01 €	0,195
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				9,79 €	1,882
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	0,66344	71,87 €	47,68 €	9,170
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendidos de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,89 €	4,18 €	0,803
0,356122426	Tabique de fachada calle	m ²	0,56660	16,40 €	9,29 €	1,787
ml/m ² sum	Fachada patio 1/2 asta lhd, enfoscado pintado	m ²	0,03947	45,88 €	1,81 €	0,348
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,95 €	1,26 €	0,242
Coef. Ventil.	Tabique de fachada patio	m ²	0,00090	16,40 €	0,01 €	0,003
0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	39,69 €	5,03 €	0,968
m ² /m ² sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	19,40 €	1,28 €	0,246
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	23,24 €	1,19 €	0,229
Superficie	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,13889	23,38 €	3,25 €	0,624
ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m ²	0,20144	13,41 €	2,70 €	0,520
0,1148	Tabicón distribuciones	m ²	0,47360	20,55 €	9,73 €	1,872

Ponencia de Valoración de Goñi

Revisión nº 2

Anexo de valoración

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
m ² /m ²	Tabique en distribuciones	m ²	0,30081	16,40 €	4,93 €	0,949
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				92,35 €	17,76
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,55522	9,35 €	14,54 €	2,796
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,56001	10,05 €	5,63 €	1,082
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m ²	0,15227	16,87 €	2,57 €	0,494
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m ² compra)	m ²	0,53559	26,02 €	13,94 €	2,680
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				36,68 €	7,053
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m ²	0,63543	6,86 €	4,36 €	0,838
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,30828	5,22 €	1,61 €	0,309
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m ³	m ²	0,35614	4,67 €	1,66 €	0,320
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m ²	0,35614	3,55 €	1,26 €	0,243
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,12700	16,69 €	2,12 €	0,408
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	13,80 €	1,80 €	0,346
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				12,82 €	2,465
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silicea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m ²	0,71228	12,20 €	8,69 €	1,671
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m ² compra)	m ²	0,14513	21,10 €	3,06 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m ²	0,56715	19,60 €	11,12 €	2,138
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,94 €	2,43 €	0,467
	Total capítulo de solados por m ² construido				25,30 €	4,865
Carpintería exterior 0,1092 m ² /m ² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,06922	190,78 €	13,21 €	2,540
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,00856	198,61 €	1,70 €	0,327
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	5,56 €	1,41 €	0,271
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,07778	26,43 €	2,06 €	0,395
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,94 €	0,49 €	0,094
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,06604	32,06 €	2,12 €	0,407
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m ²	0,09489	32,04 €	3,04 €	0,585
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m ²	0,07000	28,24 €	1,98 €	0,380
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				25,99 €	4,999
Carpintería interior 0,195 m ² /m ² sum	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	435,18 €	3,44 €	0,662
	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	188,83 €	5,45 €	1,049
	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	176,35 €	4,19 €	0,805
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	208,63 €	3,30 €	0,635
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,13905	15,22 €	2,12 €	0,407
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				18,50 €	3,558
Fontanería Cocina 1 Baño 1 Aseo 1	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.323,04 €	1,31 €	0,252
	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	125,49 €	0,99 €	0,191
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	12,12 €	1,87 €	0,359
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	227,26 €	1,80 €	0,346
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	245,58 €	1,94 €	0,374
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	286,72 €	2,27 €	0,436
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	301,79 €	2,39 €	0,459
	Bañera 1,2, lavabo, inodoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	584,48 €	4,63 €	0,890
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	315,21 €	2,49 €	0,480
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	385,85 €	3,05 €	0,587
	Bañera 1,7, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	746,98 €	5,91 €	1,137

Ponencia de Valoración de Goñi

Revisión nº 2

Anexo de valoración

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	347,62 €	2,75 €	0,529
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				31,40 €	6,039
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	2.129,14 €	1,05 €	0,203
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.447,70 €	7,15 €	1,374
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.938,92 €	7,39 €	1,421
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.702,99 €	0,84 €	0,162
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.889,64 €	0,93 €	0,180
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.778,10 €	1,87 €	0,359
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	8.941,01 €	4,42 €	0,850
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	17.782,79 €	8,80 €	1,692
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	68,22 €	3,17 €	0,610
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	56,47 €	2,63 €	0,505
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	781,55 €	6,19 €	1,189
	Círculo interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	10,93 €	5,80 €	1,116
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07408	132,62 €	9,82 €	1,889
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	256,75 €	1,97 €	0,379
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	164,99 €	1,31 €	0,251
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				63,34 €	12,180
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m ² útiles	ud	0,00791	1.074,72 €	8,51 €	1,636
	Círculo primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	566,18 €	4,48 €	0,862
	Círculo secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	124,07 €	0,98 €	0,189
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	88,08 €	0,70 €	0,134
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	154,45 €	1,22 €	0,235
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				15,89 €	3,055
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	72,90 €	0,58 €	0,111
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	10,37 €	1,60 €	0,307
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	167,26 €	1,32 €	0,255
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	276,61 €	2,19 €	0,421
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	1.188,05 €	9,40 €	1,808
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	114,39 €	0,91 €	0,174
	Círculo equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	67,09 €	0,53 €	0,102
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	3.077,60 €	1,05 €	0,202
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	414,11 €	3,28 €	0,630
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				20,85 €	4,010
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	395,56 €	0,16 €	0,030
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	57,80 €	0,23 €	0,044
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	11,42 €	0,08 €	0,015
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	7,90 €	0,03 €	0,006
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00040	129,42 €	0,05 €	0,010
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	111,35 €	0,04 €	0,008
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	6,44 €	0,04 €	0,007

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ²	constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
6 Tubos	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	745,65 €	0,30 €	0,057	
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00040	1.870,50 €	0,74 €	0,142	
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02533	10,87 €	0,28 €	0,053	
	Canalización pricipal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,02612	13,47 €	0,35 €	0,068	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,02612	12,04 €	0,31 €	0,060	
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	211,82 €	0,50 €	0,097	
3 Tomas ser.	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	129,62 €	0,31 €	0,059	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00791	94,26 €	0,75 €	0,143	
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02374	113,39 €	2,69 €	0,518	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00791	137,77 €	1,09 €	0,210	
Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido						7,94 €	1,527
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m ²	1,52420	3,17 €	4,83 €	0,928	
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m ²	0,56715	3,74 €	2,12 €	0,408	
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,14513	3,74 €	0,54 €	0,104	
	Total capítulo de pintura por m ² construido				7,49 €	1,441	
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	215,75 €	1,71 €	0,328	
	Total capítulo de varios por m ² construido				1,71 €	0,328	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	6,70 €	6,70 €	1,289	
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido				6,70 €	1,289	
Elementos ocupada 0,0960 m ² /m ²	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m ²	0,04969	305,42 €	15,18 €	2,918	
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m ²	0,02714	608,29 €	16,51 €	3,175	
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m ²	0,00733	391,52 €	2,87 €	0,552	
	Recintos telecomunicaciones	m ²	0,00314	287,62 €	0,90 €	0,174	
	Sala de calderas calefacción	m ²	0,00868	660,87 €	5,74 €	1,103	
	Total capítulo de elementos comunes por m ² construido				41,20 €	7,922	
Total de ejecución material por m ² . construido de vivienda tipo medio						122,75 m ²	520,00 €
							100,0

4.1.3. Zona de valor 00PT

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

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

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
m ² /m ² sum	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	208,63 €	3,30 €	0,635
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,13905	15,22 €	2,12 €	0,407
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				18,50 €	3,558
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.323,04 €	1,31 €	0,252
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	125,49 €	0,99 €	0,191
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	12,12 €	1,87 €	0,359
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos de cocina	ud	0,00791	227,26 €	1,80 €	0,346
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	245,58 €	1,94 €	0,374
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	286,72 €	2,27 €	0,436
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	301,79 €	2,39 €	0,459
	Bañera 1,2, lavabo,inoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	584,48 €	4,63 €	0,890
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	315,21 €	2,49 €	0,480
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	385,85 €	3,05 €	0,587
	Bañera 1,7, lavabo,inodoro,bidé,"Dama" grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	746,98 €	5,91 €	1,137
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	347,62 €	2,75 €	0,529
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				31,40 €	6,039
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	2.129,14 €	1,05 €	0,203
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.447,70 €	7,15 €	1,374
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.938,92 €	7,39 €	1,421
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.702,99 €	0,84 €	0,162
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.889,64 €	0,93 €	0,180
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.778,10 €	1,87 €	0,359
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	8.941,01 €	4,42 €	0,850
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	17.782,79 €	8,80 €	1,692
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	68,22 €	3,17 €	0,610
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	56,47 €	2,63 €	0,505
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	781,55 €	6,19 €	1,189
	Círculo interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	10,93 €	5,80 €	1,116
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07408	132,62 €	9,82 €	1,889
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	256,75 €	1,97 €	0,379
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	164,99 €	1,31 €	0,251
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				63,34 €	12,180
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m ² útiles	ud	0,00791	1.074,72 €	8,51 €	1,636
	Círculo primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	566,18 €	4,48 €	0,862
	Círculo secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	124,07 €	0,98 €	0,189
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	88,08 €	0,70 €	0,134
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	154,45 €	1,22 €	0,235
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				15,89 €	3,055
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	72,90 €	0,58 €	0,111
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	10,37 €	1,60 €	0,307
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	167,26 €	1,32 €	0,255

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

4.1.4. Zona de valor 00PP

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m ²	constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m ³	0,02905	35,67 €	1,04 €	0,199	
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,00354	58,67 €	0,21 €	0,040	
4 Kg/cm ²	Hormigón HA-25/P/30/Illa en zapatas cimentación	m ³	0,02550	103,56 €	2,64 €	0,508	
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,76 €	0,62 €	0,120	
	Total capítulo cimentación por m ² construido.				4,51 €	0,867	
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,01515	24,15 €	0,37 €	0,070	
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamineto enterrado	ml	0,00139	35,58 €	0,05 €	0,009	
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	27,26 €	0,10 €	0,019	
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	21,38 €	0,36 €	0,069	
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	17,41 €	1,08 €	0,208	
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	16,12 €	0,18 €	0,034	
2	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	173,84 €	0,01 €	0,002	
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	137,80 €	0,43 €	0,082	
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	110,42 €	0,79 €	0,152	
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				3,35 €	0,644	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	116,14 €	0,56 €	0,108	
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	123,15 €	0,60 €	0,115	
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00037	1.361,54 €	0,50 €	0,097	
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00037	4.150,45 €	1,53 €	0,295	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04573	22,35 €	1,02 €	0,197	
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00841	22,15 €	0,19 €	0,036	
	Caja general de protección	ud	0,00052	319,30 €	0,17 €	0,032	
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01681	30,83 €	0,52 €	0,100	
	Total capítulo acometidas por m ² construido				5,09 €	0,979	
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0413	0,76 €	6,86 €	1,318	
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/Illa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16488	52,58 €	8,67 €	1,667	
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,83652	10,59 €	8,86 €	1,704	
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,76 €	0,84 €	0,161	
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68810	6,27 €	4,31 €	0,829	
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	18,19 €	18,19 €	3,498	
2	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	0,097	

Ponencia de Valoración de Goñi

Revisión nº 2

Anexo de valoración

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m ²	constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
Total capítulo estructura por m ² construido						48,22 €	9,27
Cubierta 4	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,25000	53,02 €	13,25 €	2,549	
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	33,30 €	0,61 €	0,116	
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	55,14 €	1,38 €	0,265	
	Canalón de PVC	ml	0,08839	24,39 €	2,16 €	0,415	
	Bajante de pluviales PVC D=83 mm	ml	0,10607	19,36 €	2,05 €	0,395	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,07955	105,75 €	8,41 €	1,618	
Total capítulo cubierta por m ² construido						27,86 €	5,357
Conductos ventilación Superfic. Ocupad 0,0053 m ² /m ²	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00831	360,88 €	3,00 €	0,577	
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m ³ /h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00831	178,57 €	1,48 €	0,286	
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03908	11,99 €	0,47 €	0,090	
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04989	10,53 €	0,53 €	0,101	
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02494	17,28 €	0,43 €	0,083	
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03908	11,99 €	0,47 €	0,090	
Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.						39,88 €	1,66 €
Tabiquerías Coef. Facha. 0,356122426 ml/m ² sum	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,04157	15,32 €	1,02 €	0,196	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				9,06 €	1,742	
	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	0,91456	60,20 €	55,05 €	10,587	
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendales de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,99374	2,41 €	4,81 €	0,926	
	Tabique de fachada calle	m ²	0,79595	13,71 €	10,92 €	2,099	
	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m ²	0,05796	38,37 €	2,22 €	0,428	
Coef. Ventil. 0,1092 m ² /m ² sum	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,35738	4,14 €	1,48 €	0,284	
	Tabique de fachada patio	m ²	0,00556	13,71 €	0,08 €	0,015	
	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,17766	33,19 €	5,90 €	1,134	
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,09250	16,23 €	1,50 €	0,289	
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,07171	19,43 €	1,39 €	0,268	
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				105,00 €	20,19	
Revestimien.	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,19456	19,55 €	3,80 €	0,731	
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m ²	0,17395	11,22 €	1,95 €	0,375	
	Tabicón distribuciones	m ²	0,61371	17,19 €	10,55 €	2,028	
	Tabique en distribuciones	m ²	0,38959	13,71 €	5,34 €	1,027	
	Total capítulo revestimientos por m ² construido				39,09 €	7,518	
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m ²	0,89456	5,74 €	5,13 €	0,987	
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,32955	4,36 €	1,44 €	0,277	
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m ³	m ²	0,49888	3,91 €	1,95 €	0,375	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m ²	0,49888	2,97 €	1,48 €	0,285	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,17869	13,96 €	2,49 €	0,480	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13719	11,54 €	1,58 €	0,304	
Total capítulo de aislamiento por m ² construido						14,08 €	2,707
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silícea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m ²	0,99776	10,20 €	10,18 €	1,958	
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m ² compra)	m ²	0,17346	17,65 €	3,06 €	0,589	

Ponencia de Valoración de Goñi

Revisión nº 2

Anexo de valoración

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios Total capítulo de soldados por m ² construido	m ²	0,82430	16,39 €	13,51 €	2,599
		ml	0,84548	3,29 €	2,78 €	0,535
					29,54 €	5,680
Carpintería exterior 0,1092 m ² /m ² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m. Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m. Premarco galvanizado para carpintería exterior Colocación carpintería exterior Sellado carpintería exterior Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado Persiana de aluminio totalmente instalada Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio Total capítulo carpintería exterior por m ² construido	m ²	0,09697	159,54 €	15,47 €	2,975
		m ²	0,01199	166,09 €	1,99 €	0,383
		ml	0,35460	4,65 €	1,65 €	0,317
		m ²	0,10895	22,11 €	2,41 €	0,463
		ml	0,35460	1,62 €	0,57 €	0,110
		ml	0,09250	26,81 €	2,48 €	0,477
		m ²	0,13293	26,79 €	3,56 €	0,685
		m ²	0,09806	23,62 €	2,32 €	0,445
					30,45 €	5,856
Carpintería interior 0,161 m ² /m ² sum	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz Colocación de cercos interiores Total capítulo carpintería interior por m ² construido	ud	0,00831	363,93 €	3,03 €	0,582
		ud	0,03035	157,92 €	4,79 €	0,922
		ud	0,03326	147,48 €	4,90 €	0,943
		ud	0,01663	174,47 €	2,90 €	0,558
		m ²	0,16105	12,72 €	2,05 €	0,394
					17,67 €	3,399
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00104	1.106,42 €	1,15 €	0,221
Cocina 1	Batería contadores, totalmente instalada Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ud	0,00831	104,94 €	0,87 €	0,168
Baño 1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00831	190,05 €	1,58 €	0,304
Aseo 1	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo Distribución interior agua fría, caliente aseo Bañera 1,2,lavabo,inoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño Distribución interior agua fría y caliente baño Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño Ayudas albañilería Total capítulo de fontanería por m ² construido	ud	0,00831	205,37 €	1,71 €	0,328
		ud	0,00831	239,78 €	1,99 €	0,383
		ud	0,00831	252,38 €	2,10 €	0,404
		ud	0,00831	488,78 €	4,06 €	0,782
		ud	0,00831	263,60 €	2,19 €	0,421
		ud	0,00831	322,67 €	2,68 €	0,516
		ud	0,00831	624,68 €	5,19 €	0,999
		ud	0,00831	290,71 €	2,42 €	0,465
					27,59 €	5,306
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción Montante de agua caliente sanitaria calorifugado Montante de calefacción calorifugado Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda Círculo interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,00052	1.780,53 €	0,93 €	0,178
		ud	0,00052	12.082,17 €	6,28 €	1,207
		ud	0,00052	12.492,97 €	6,49 €	1,248
		ud	0,00052	1.424,16 €	0,74 €	0,142
		ud	0,00052	1.580,25 €	0,82 €	0,158
		ud	0,00052	3.159,51 €	1,64 €	0,316
		ud	0,00052	7.477,10 €	3,89 €	0,747
		ud	0,00052	14.871,21 €	7,73 €	1,486
		ml	0,04885	57,05 €	2,79 €	0,536
		ml	0,04885	47,22 €	2,31 €	0,444
		ud	0,00831	653,58 €	5,43 €	1,045
		ud	0,74333	9,14 €	6,80 €	1,307

Ponencia de Valoración de Goñi

Revisión nº 2

Anexo de valoración

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,10377	110,91 €	11,51 €	2,213
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00805	214,72 €	1,73 €	0,333
	Ayudas de albañilería	ud	0,00831	137,98 €	1,15 €	0,221
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				60,22 €	11,581
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m ² útiles	ud	0,00831	1.033,57 €	8,59 €	1,653
	Círculo primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00831	544,51 €	4,53 €	0,871
	Círculo secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00831	119,32 €	0,99 €	0,191
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00831	84,71 €	0,70 €	0,135
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00831	129,16 €	1,07 €	0,207
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				15,89 €	3,056
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00831	60,96 €	0,51 €	0,097
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,16172	8,68 €	1,40 €	0,270
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00831	139,87 €	1,16 €	0,224
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00831	223,82 €	1,86 €	0,358
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00831	1.102,39 €	9,17 €	1,763
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00831	95,66 €	0,80 €	0,153
	Círculo equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00831	56,11 €	0,47 €	0,090
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00036	2.573,70 €	0,92 €	0,178
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00831	346,30 €	2,88 €	0,554
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				19,16 €	3,686
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00042	329,11 €	0,14 €	0,026
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00416	48,34 €	0,20 €	0,039
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00707	9,55 €	0,07 €	0,013
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00416	6,61 €	0,03 €	0,005
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00042	108,23 €	0,04 €	0,009
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00042	93,12 €	0,04 €	0,007
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00624	5,39 €	0,03 €	0,006
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00042	623,56 €	0,26 €	0,050
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00042	1.564,24 €	0,65 €	0,125
6 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02661	9,09 €	0,24 €	0,047
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,02744	11,27 €	0,31 €	0,059
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,02744	10,07 €	0,28 €	0,053
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00249	177,14 €	0,44 €	0,085
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00249	108,40 €	0,27 €	0,052
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00831	78,82 €	0,66 €	0,126
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02494	94,82 €	2,37 €	0,455
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00831	115,21 €	0,96 €	0,184
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				6,98 €	1,342
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m ²	2,07399	2,65 €	5,49 €	1,056
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m ²	0,82430	3,13 €	2,58 €	0,496

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,17346	3,13 €	0,54 €	0,104
	Total capítulo de pintura por m ² construido				8,61 €	1,656
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00831	180,43 €	1,50 €	0,288
	Total capítulo de varios por m ² construido				1,50 €	0,288
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	7,05 €	7,05 €	1,355
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido				7,05 €	1,355
Elementos ocupada 0,1096 m ² /m ²	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m ²	0,05473	244,09 €	13,36 €	2,569
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m ²	0,03310	508,67 €	16,84 €	3,238
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m ²	0,00937	327,39 €	3,07 €	0,590
	Recintos telecomunicaciones	m ²	0,00330	237,08 €	0,78 €	0,150
	Sala de calderas calefacción	m ²	0,00912	552,65 €	5,04 €	0,969
	Total capítulo de elementos comunes por m ² construido				39,08 €	7,516
	Total de ejecución material por m ² . construido de vivienda tipo medio			139,51 m ²	520,00 €	100,0

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

4.2.1. Zonas de valor 01HA y 02DD

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor		
	01HA y 02DD		
	Vivienda		
	Coste suelo.	Coste const.	
1.0 SUELO			
1.1 Repercusión del suelo urbanizado (Vr)	1,0000	Vr	
1.2 Arancel Notario escritura compra	0,0058	Vr	
1.3 Arancel Registro escritura compra	0,0021	Vr	
1.4 Transmisiones Patrimoniales 6%	0,0600	Vr	
1.5 Actos Jurídicos Doc. Transmisión	0,0000	Vr	
1.6 Contribución Urbana (Bonificación del 90%)	0,0009	Vr	
1.7 Plusvalía municipal venta vivi. (80% del valor real)	0,0202	Vr	
1.0 TOTAL SUELO	1,0890	Vr	
2.0 CONSTRUCCION			
2.1 Ejecución material (Em)		1,0000	Em
2.2 Beneficio industrial del coste ejecución material		0,1000	Em
2.3 Honorarios Proyecto y Dirección		0,0900	Em
2.4 Honorarios Proyecto y Dir. Seguridad y Prev		0,0015	Em
2.5 Estudio geotécnico del suelo		0,0032	Em
2.6 Impuesto sobre construcciones		0,0500	Em
2.7 Tasa Licencia de obras		0,0050	Em
2.8 Tasa vallado		0,0003	Em
2.9 Tasa Licencia de primera ocupación		0,0008	Em
2.10 Seguro Garantía Decen. 0'65% de 2.1 a 2.6		0,0081	Em
2.11 Organismo Técnico Control 0'4% (2.1 a 2.6)		0,0050	Em
2.12 Obra Nueva Actos Juri. Doc. 0'05%		0,0050	Em
2.13 Obra Nueva Arancel Notario		0,0025	Em
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

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	01HA y 02DD			
	Vivienda			
	Coste suelo.		Coste const.	
3.4 Arancel Notario préstamo hipotecario	0,0006	Vr	0,0006	Em
3.5 Arancel Registro préstamo hipotecario	0,0012	Vr	0,0012	Em
3.6 Gastos generales promoción	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.7 Impuesto de Actividades Económicas	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.8 Aval viviendas vendidas	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.9 Gastos Gestión Venta	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.10 Gastos Financieros	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.11 Impuesto Sociedades 25% Benefi.3.11	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.12 Beneficio Promoción 15%	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.0 TOTAL PROMOCION	0,0202	Vr	0,0243	Em
4.0 VALOR VENTA M2 CONSTRUIDO	1,1092	Vr	1,2968	Em

4.3. Costes de mercado de la urbanización

4.3.1. Zonas de valor 01HA

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 19,20 €/m², de acuerdo con una unidad de ejecución tipo cuyas características se expresan a continuación:

Unidad urbanística	Características de la unidad de ejecución								Coste de urbanización	
	Superficie unidad (m ²)	Superficie parcelas privadas (m ²)	Superficie viales (m ²)	Zonas verdes (m ²)	Sistema general (m ²)	Ancho calles (m)	Número viviendas	Edif (m ² /m ²)	Por m ² de espacio público (€/m ²)	Por m ² de parcela bruta (€/m ²)
Arteta S1	10.654,00	5.826,00	1.203,00	3.625,00	0,00	6	06	0,45	49,88	22,61
Arteta S2	13.689,00	6.521,00	1.593,00	5.575,00	0,00	6	08	0,52	47,51	24,88
Ilzarbe S1	5.902,00	4.177,00	880,00	845,00	0,00	7	05	0,35	77,01	22,51
Anoz S1	14.641,00	9.639,00	1.123,00	3.879,00	0,00	5	08	0,38	51,35	17,54
Anoz S3	2.753,00	1.666,00	656,00	431,00	0,00	5	03	0,41	80,32	31,71
Eguillor S1	7.147,00	4.564,00	793,00	1.790,00	0,00	5	10	0,39	57,60	20,82
Medias	9.131,00	5.398,83	1.041,33	2.690,83	0,00	6	07	0,42	59,00	24,00

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

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad			Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero			m ³	0,73950	2,46 € 9,87
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero			m ³	0,11050	9,72 € 5,83
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas			m ³	0,450000	1,88 € 4,58
	Total capítulo movimiento de tierras por m ²					3,73 € 20,29
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160			ml	0,00250	19,53 € 0,05 € 0,27
	Tubo de drenaje perforado D=200			ml	0,00388	23,87 € 0,09 € 0,50
	Áridos filtrantes			m ³	0,00182	17,84 € 0,03 € 0,18
	Total capítulo drenajes por m ² .					0,17 € 0,94
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero			m ³	0,02820	3,13 € 0,09 € 0,48
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero			m ³	0,01880	11,96 € 0,22 € 1,22
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.			m ³	0,03306	1,88 € 0,06 € 0,34

Ponencia de Valoración de Goñi

Anexo de valoración

Revisión nº 2

0,30 ml diametro	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,01725	19,92 €	0,34 €	1,87
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,00570	33,17 €	0,19 €	1,03
	Colector hormigón centrifugado estanco fecales	ml	0,00532	36,90 €	0,20 €	1,07
	Pozo de registro D=100 cm y H=250 cm	ud	0,00044	924,46 €	0,41 €	2,23
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,00045	195,50 €	0,09 €	0,48
	Acometida a colector	ud	0,00083	70,46 €	0,06 €	0,32
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m ² .			1,66 €		9,02
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m ³	0,00663	3,13 €	0,02 €	0,11
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tuñas	m ³	0,00284	11,96 €	0,03 €	0,18
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m ³	0,00667	1,88 €	0,01 €	0,07
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,01007	37,17 €	0,37 €	2,03
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,00101	101,74 €	0,10 €	0,56
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,00101	65,38 €	0,07 €	0,36
	Válvula de compuerta con bridas para diámetro medio, cuerpo y tapa fundición nodular	ud	0,00063	363,69 €	0,23 €	1,25
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00063	347,74 €	0,22 €	1,20
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,00002	805,80 €	0,02 €	0,11
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00002	347,74 €	0,01 €	0,05
	Boca de riego.	ud	0,00007	345,97 €	0,02 €	0,13
	Acometida a edificaciones, toma red, 5 m polietileno, registro, válvulas.	ud	0,00068	355,80 €	0,24 €	1,32
	Total capítulo distribución de agua por m ² .			1,36 €		7,37
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,01521	37,65 €	0,57 €	3,11
	Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,00038	330,89 €	0,13 €	0,68
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,000004	27.446,59 €	0,12 €	0,63
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,000004	25.934,45 €	0,11 €	0,60
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm ² Al	ml	0,00304	14,42 €	0,04 €	0,24
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm ² Al	ml	0,00760	10,46 €	0,08 €	0,43
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm ² Al	ml	0,00456	6,47 €	0,03 €	0,16
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,00077	212,08 €	0,16 €	0,89
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm ² Al	ml	0,00304	35,18 €	0,11 €	0,58
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,00002	1.142,46 €	0,02 €	0,09
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m ² .			1,36 €		7,41
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,00821	13,70 €	0,11 €	0,61
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,00042	62,35 €	0,03 €	0,14
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,00002	123,56 €	0,00 €	0,01
	Total capítulo distribución de gas natural por m ² .			0,14 €		0,77
	Telecomunicaciones					
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,01034	15,10 €	0,16 €	0,85
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00074	21,94 €	0,02 €	0,09
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,00008	591,48 €	0,04 €	0,24
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,00001	383,95 €	0,01 €	0,03
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,00023	110,90 €	0,03 €	0,14
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00004	537,47 €	0,02 €	0,13
	Total capítulo de canalización telefónica por m ² .			0,27 €		1,48
	Alumbrado					
	público					
	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,01518	17,89 €	0,27 €	1,48
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,00047	71,91 €	0,03 €	0,18
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,00012	121,08 €	0,01 €	0,08
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,00056	36,81 €	0,02 €	0,11
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,00039	26,67 €	0,01 €	0,06
	Báculo farola H=6 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00056	802,26 €	0,45 €	2,42
	Farola jardín H=4 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00039	469,26 €	0,18 €	1,00
	Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.	ud	0,00003	1.596,90 €	0,06 €	0,30

Ponencia de Valoración de Goñi

Anexo de valoración

Revisión nº 2

	Equipo estático- estabilizador de tensión y reductor de flujo luminoso de 45 KVA,	ud	0,00003	532,30 €	0,02 €	0,10
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm ²	ud	0,01038	3,70 €	0,04 €	0,21
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm ²	ud	0,01009	8,17 €	0,08 €	0,45
	Total capítulo de alumbrado público por m ² .			1,18 €		6,39
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m ³	0,00707	3,13 €	0,02 €	0,12
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,00707	1,88 €	0,01 €	0,07
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,00029	101,74 €	0,03 €	0,16
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,05776	6,93 €	0,40 €	2,17
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,00027	136,99 €	0,04 €	0,20
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,00096	41,76 €	0,04 €	0,22
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,00444	8,02 €	0,04 €	0,19
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,00001	804,54 €	0,01 €	0,05
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,000005	1.441,55 €	0,01 €	0,04
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m ² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,036837	1,61 €	0,06 €	0,32
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,100000	0,65 €	0,07 €	0,36
	Total capítulo de riego por aspersión por m ² .			0,72 €		3,91
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,05603	13,77 €	0,77 €	4,19
	Subbase granular todo-uno en aceras	m ³	0,02111	13,77 €	0,29 €	1,58
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,02593	14,45 €	0,37 €	2,03
	Bordillo de piedra 30/15/15 en aceras.	ml	0,01338	32,96 €	0,44 €	2,40
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,01338	6,59 €	0,09 €	0,48
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,01606	14,33 €	0,23 €	1,25
	Pavimento de baldosa hidráulica de 4 tacos, incluso solera de hormigón de 12 cm	m ²	0,03041	29,18 €	0,89 €	4,82
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m ²	0,01415	17,26 €	0,24 €	1,33
	Aparcamiento de solera de hormigón ruleteado de 20 cm	m ²	0,02644	29,83 €	0,79 €	4,29
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,01369	13,67 €	0,19 €	1,02
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m ²	0,04288	3,74 €	0,16 €	0,87
	Capa rodadura aglomerado offito S12 4cm.	m ²	0,04288	3,63 €	0,16 €	0,85
	Total capítulo aceras y calzadas por m ² .			4,62 €		25,10
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m ²	0,11643	7,03 €	0,82 €	4,45
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m ²	0,11643	2,50 €	0,29 €	1,58
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,00972	50,23 €	0,49 €	2,65
	Arbustos de porte medio	ud	0,05422	16,15 €	0,88 €	4,76
	Total capítulo de jardinería por m ² .			2,47 €		13,44
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00024	345,05 €	0,08 €	0,46
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00011	672,71 €	0,07 €	0,40
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,00023	102,91 €	0,02 €	0,13
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,00003	1.451,51 €	0,04 €	0,21
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m ²	0,00107	40,25 €	0,04 €	0,23
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,000005	12.728,88 €	0,07 €	0,37
	Total capítulo de mobiliario urbano por m ² .			0,33 €		1,80
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,00024	163,01 €	0,04 €	0,21
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m ²	0,00190	8,44 €	0,02 €	0,09
	Total capítulo de señalización viaria por m ² .			0,06 €		0,30
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,00015	65,28 €	0,01 €	0,05
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,00004	112,76 €	0,00 €	0,02
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,00043	23,15 €	0,01 €	0,05
	Ensayos de tierras y varios 25% anteriores	ud	0,25000	0,02 €	0,01 €	0,03
	Total capítulo de ensayos de control por m ² .			0,03 €		0,16
Derribos y	Derribos y demoliciones	m ²	0,00826	11,94 €	0,10 €	0,54

Ponencia de Valoración de Goñi
Anexo de valoración

Revisión nº 2

demoliciones	Total capítulo de derribos y demoliciones por m ² .		0,10 €	0,54
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud 0,0100	20,00 €	0,20 € 1,09
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² .			0,20 € 1,09
1	Total de ejecución material por m ² . de urbanización		18,41 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización		0,40 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización		0,39 €	2,14
	Total 1+2+3		19,20 €	104,33

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:

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

Siendo:

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
01HA	Todas las edificaciones	Residencial	1,30	1,10	45,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	17,00	02
02DD	Todas las edificaciones	Residencial	1,30	1,10	11,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	4,00	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:

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

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

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

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

5.2.1. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

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

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

Siendo:

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

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

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

Siendo

VM_k Valor de mercado estimado de la unidad inmobiliaria k

Q_z	Sumando debido a la zona
Q_a	Sumando debido al año de construcción en la zona
Q_p	Sumando debido a la planta i, con o sin ascensor
Q_s	Sumando debido al tamaño
Q_r	Sumando debido a si cuenta o no con reforma

5.2.2. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa

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

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

Siendo:

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

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

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

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
$c05_k$	Coeficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5
$c082_k$	Coeficiente 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 condicionar 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_{io}), 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 las 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
$c082_k$	Coeficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo a la Norma 8.2.
$c05_k$	Coeficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5
SNC_{ik}	Superficie no consolidada del recinto k de la zona de valor i

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

5.5. Determinación del valor del suelo libre consolidado

De acuerdo a los establecido en la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), el valor por metro cuadrado assignable al suelo libre consolidado de los recintos dotados de construcciones o al suelo libre potencialmente consolidado en recintos con aprovechamiento urbanístico potencial pero libres de construcción, será el que se muestra en la siguiente tabla por zona de valor, que se ha obtenido como un porcentaje del valor de repercusión del uso predominante, a excepción de la zona 02DD en la que toma como referencia su valor valor básico.

Zona de valor	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m ²)	% de cálculo	Valor del suelo libre consolidado €/m ²
01HA	45,00	10%	4,00
02DD	11,00	30%	3,00

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

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

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

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

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

Siendo:

- CV_{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.

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

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

Siendo:

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

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

6. VALOR REGISTRAL

6.1. Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles

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

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

Siendo:

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

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

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

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

- a) El coeficiente de depreciación funcional, que se aplicará a unidades cuyo diseño o instalaciones resultan inadecuados a la función para la que originalmente se construyeron, bien porque haber quedado obsoletos o bien por no haberse completado su construcción.
- b) El coeficiente de interioridad, que se aplicará a unidades inmobiliarias de uso residencial y locales en planta baja que, formando parte de edificaciones cerradas, abran todos sus huecos de luces a patios interiores. Podrá diferenciarse entre unidades en las que todos los huecos den a patios de parcela y aquéllas en las que haya huecos a patios de manzana. En caso de que tengan algún hueco a la vía pública, se considerarán unidades exteriores y no será de aplicación el coeficiente.
- c) El coeficiente de apreciación o depreciación económica, que se utilizará para adecuar los resultados obtenidos por aplicación de las normas precedentes a una realidad del mercado inmobiliario diferente, siempre que ésta sea conocida y contrastada.

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

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

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

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

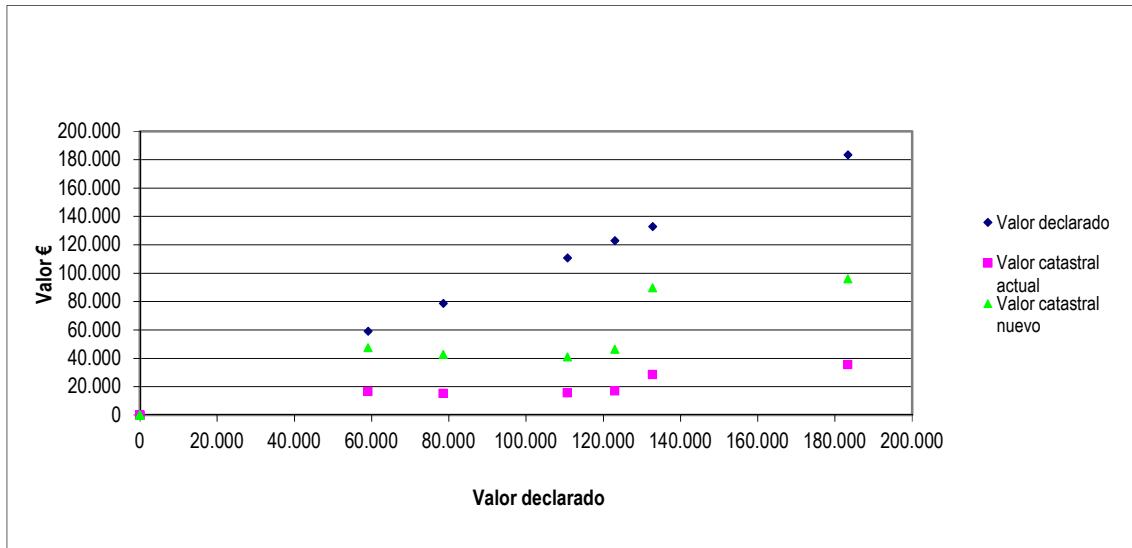
6.3.1. Zona de valor 01HA

6.3.1.1. Parcela tipo. Comparación de valores de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m ²) y tipologías			Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)				
	Parcela	Vivienda									
		Útil	Construida								
Medias	485,07	122,35	142,70	114.619,15	21.505,76	60.624,38	94.757,22				
11800008	1.184,00	122,61	147,00	110.784,94	15.781,35	41.011,15	80.275,53				
11800038	763,00	146,09	168,00	123.012,83	17.068,16	46.382,92	75.964,56				
11800011	386,00	202,09	232,40	183.416,18	35.553,51	96.144,40	110.724,66				
11800064	170,40	78,96	96,80	132.774,29	28.546,63	89.808,07	111.234,46				
11800042	238,00	86,96	100,00	78.604,55	15.321,44	42.759,00	98.270,00				
11800018	169,00	97,39	112,00	59.122,12	16.763,45	47.640,75	92.074,08				

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

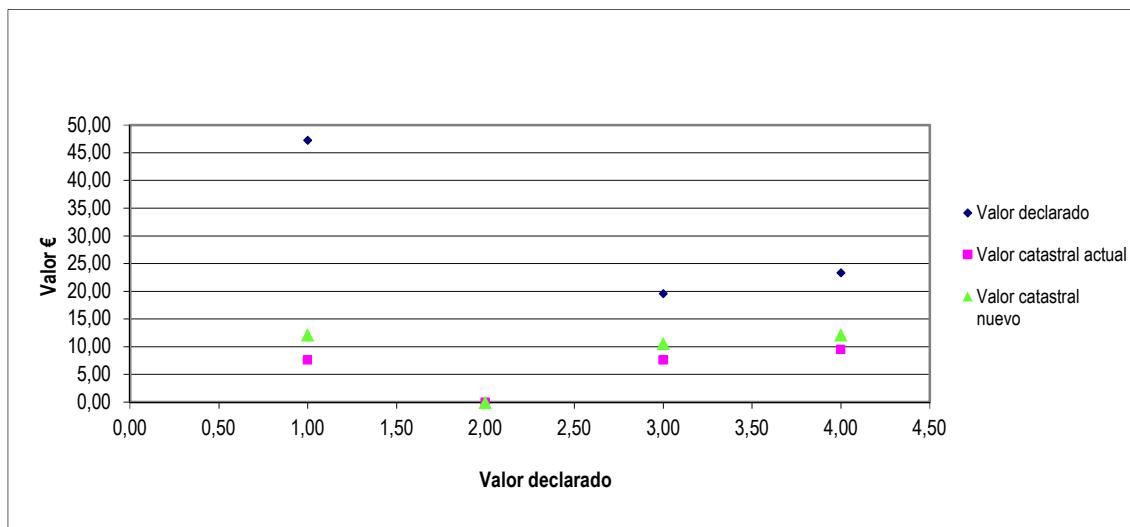


6.3.1.2. Parcela tipo. Comparación de valores de suelos

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

Código de identificación	Superficie de parcela (m ²)	Superficie edificable (m ²)		Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor por m ² (€/m ²)		
		Uso predominante	Otros usos				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
Medias	199,67	59,90	19,97	6.273,66	1.658,57	2.348,17	30,06	8,28	11,67
11800016	228,00	68,40	22,80	10.768,24	1.741,92	2.775,80	47,23	7,64	12,17
11800067	163,00	48,90	16,30	3.195,82	1.245,32	1.736,39	19,61	7,64	10,65
11800037	208,00	62,40	20,80	4.856,92	1.988,48	2.532,31	23,35	9,56	12,17

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



6.4. Zonas con aprovechamiento agroforestal

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

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

Código de identificación	Superficie declarada (m ²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Valor por hectárea (€/m ²)			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
11800077	2.021,20	2	1,00	T. Labor Secano	2.404,04	11.894,12	1.101,38	1.608,16	6.010,00
11800075	622,88	2	2,00	T. Labor Secano	1.800,00	28.898,02	936,14	1.366,88	3.174,07
11800084	17.389,05	2	2,00	T. Labor Secano	28.504,00	16.391,92	936,18	1.366,88	3.174,07
11800092	98.533,85	2	2,00	T. Labor Secano	161.596,00	16.400,05	936,17	1.366,88	3.174,07
11800093	1.133,91	2	2,00	Pastos	1.857,00	16.376,96	936,14	1.366,88	3.174,07
11800094	340,94	2	2,00	Pastos	543,00	15.926,56	936,24	1.366,88	3.174,07
11800085	22.504,02	2	2,50	T. Labor Secano	16.350,00	7.265,37	798,54	1.165,92	2.727,72
11800087	1.183,33	2	2,50	T. Labor Secano	650,00	5.492,97	798,51	1.165,92	2.727,72
11800088	163,72	2	2,50	Pastos	80,00	4.886,39	798,31	1.165,92	2.727,72
11800089	6.738,17	2	2,50	T. Labor Secano	4.000,00	5.936,33	798,54	1.165,92	2.727,72
11800159	3.028,28	2	2,50	T. Labor Secano	2.000,00	6.604,41	798,54	1.165,92	2.727,72
11800160	226,82	2	2,50	Pastos	120,00	5.290,54	798,43	1.165,92	2.727,72
11800076	5.880,00	2	3,00	T. Labor Secano	2.500,00	4.251,70	682,09	964,88	2.281,37
11800155	12.680,00	2	3,00	T.Labor	5.200,00	4.100,95	601,55	964,88	2.281,37
11800101	2.674,09	2	3,00	T. Labor Secano	1.300,00	4.861,47	660,82	964,88	2.281,37
11800115	8.216,03	2	3,00	Pastizal	5.205,00	6.335,18	660,84	964,88	2.281,37
11800116	482,98	2	3,00	Pastos	220,00	4.555,05	660,90	964,88	2.281,37
11800117	555,44	2	3,00	Pastos	240,00	4.320,90	660,92	964,88	2.281,37

11800172	2.653,67	2	3,00	T. Labor Secano	880,00	3.316,16	660,82	964,88	2.281,37
11800106	14.096,33	2	3,50	Prado	8.733,00	6.195,23	550,67	804,00	1.884,61
11800107	614,04	2	3,50	Pastos	345,00	5.618,53	550,62	804,00	1.884,61
11800108	169,62	2	3,50	Pastos	90,00	5.305,98	550,64	804,00	1.884,61
11800109	372,50	2	3,50	Pastos	210,00	5.637,58	550,60	804,00	1.884,61
11800110	327,85	2	3,50	Pastos	180,00	5.490,32	550,56	804,00	1.884,61
11800111	371,96	2	3,50	Pastos	210,00	5.645,77	550,60	804,00	1.884,61
11800102	15.102,27	2	3,50	Prado	9.968,00	6.600,33	550,67	804,00	1.884,61
11800105	792,01	2	3,50	Pastos	450,00	5.681,75	550,62	804,00	1.884,61
11800069	39.355,19	2	3,50	T. Labor Secano	19.883,00	5.052,19	550,67	804,00	1.884,61
11800070	130,72	2	3,50	Pastos	25,00	1.912,48	550,80	804,00	1.884,61
11800071	486,17	2	3,50	Pastos	92,00	1.892,34	550,63	804,00	1.884,61
11800129	3.592,41	2	4,00	Pastizal	500,00	1.391,82	440,57	643,28	1.487,85
11800086	8.279,79	3	3,00	Pastos	500,00	603,88	141,67	211,44	216,36
11800103	1.109,48	3	3,00	Pastos	100,00	901,32	141,69	211,44	216,36
11800104	208,75	3	3,00	Pastos	20,00	958,08	141,80	211,44	216,36
11800173	538,13	3	3,00	Pastos	20,00	371,66	141,60	211,44	216,36

6.4.2. Tipo improductivo (04)

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

6.4.3. Tipo construcción (05)

El valor atribuible por su aprovechamiento primario a las unidades de suelo en las que no es posible una explotación propia de los sectores agrario o forestal, debido a que se encuentran afectadas por otro tipo de actividad y que, por tanto, se hallan caracterizadas como de tipo 5 (afectado por construcción), se fija mediante la asignación de un valor, obtenido como un porcentaje del valor de repercusión del uso predominante de la zona de valor donde se ubiquen dichas unidades inmobiliarias, a cada una de las clases establecidas para dicho tipo y cuyo ámbito coincidirá con la delimitación de las zonas de valor del municipio, según se recoge en la siguiente tabla, excepto en las zonas 02DD y 00VV:

Zona de valor	Tipo	Clase	% de cálculo	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m ²)
01HA	05 Construcción	1,00	10%	4,00
02DD	05 Construcción	1,00	30%	3,00
00VV	05 Construcción	1,00		3,00

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

7.1. Ámbito de aplicación

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

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

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

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

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

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

El valor obtenido se ha basado en un estudio que comprende la elaboración de promedios de Presupuestos de Obra de 25 tramos de Redes de Distribución de Gas aprobados en el Boletín Oficial de Navarra en los períodos 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".