

PONENCIA DE VALORACIÓN

GOÑI

AYUNTAMIENTO

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

Diligencia:

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

____/____/____ → ____/____/____

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

COMISIÓN MIXTA

Diligencia:

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

Fecha: ____/____/____

Nºpágs.: ____

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

APROBACIÓN

(Gob. de Navarra)

RESOLUCIÓN:

____/____

Fecha:

____/____/____

BON Nº: ____

Fecha:

____/____/____

REGISTRO DE PONENCIAS DE VALORACIÓN

Registrada con Nº:

____/____

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

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. | Coefficientes de valor medio de las tierras | 19 |
| 7.4. | Clasificación e índice de valor relativo intratipo | 19 |
| 7.5. | Coefficiente del valor por hectárea para cada clase intratipo | 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 LFRRTC, la revisión de la Ponencia de Valoración queda justificada al concurrir las siguientes circunstancias:

- Haber transcurrido más de cinco años desde la última revisión total de la Ponencia de Valoración (aprobada definitivamente el 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 reparcelación de una figura urbanística, se disponga de información más precisa que la aportada por la normativa urbanística general para la delimitación de los recintos.

4. DEFINICIÓN DE LA PARCELA TIPO

La parcela tipo queda definida en función de las características que establece la Norma 19 de las Normas Técnicas Generales de Valoración y se justifica en el Anexo de Valoración. Partiendo de la descripción de la edificación, incluyendo usos, superficies y edificabilidad, se establecen los valores 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 (m²) | | 501,00 | 900,00 |
| Nº de plantas | | B+I+bajocubierta | B+Entr |
| Nº de viviendas | | 1 | 1 |
| Total superficie construida (m²) | | 524,00 | 90,00 |
| Superficie vivienda (m²) | | 191,00 | 75,00 |
| Plantas elevadas | Uso | Vivienda | Vivienda |
| | Superficie (m²) | 191,00 | 30,00 |
| | Uso | Almacén | 0 |
| | Superficie (m²) | 193,00 | - |
| Planta baja | Uso | 0 | Vivienda |
| | Superficie (m²) | - | 45,00 |
| | Uso | Almacén | Almacén |
| | Superficie (m²) | 140,00 | 15,00 |
| Suelo | Libre consolidado (m²) | 290,58 | 840,00 |
| | Sin consolidar (m²) | 1,95 | - |
| Edificabilidad uso predominante (m²/m²) | | 0,38 | 0,08 |
| Edificabilidad resto de usos (m²/m²) | | 0,67 | 0,02 |
| Valor suelo parcela | Total (€) | 15.435,81 | 3.384,00 |
| | Por m² (€/m²) | 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 LFRRTC, esta ponencia de valoración, entre los parámetros técnicos diferentes de los parámetros generales de valoración, fijará de forma razonada un conjunto de valores asignables a los suelos sin aprovechamiento agroforestal.

6. MÉTODO ADITIVO

6.1. Definición

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

6.2. Método del coste

6.2.1. Definición

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

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

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

6.2.2. Ámbito de aplicación

Será de aplicación en aquellas construcciones definidas en el artículo 13.2 de la LFRRTCN ubicadas en el término municipal de 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 en el 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 detracer del previsible valor en venta de su mayor y mejor uso el coste que resulte necesario para la realización efectiva del citado uso, se entiende por mayor y mejor uso aquel que resulte más probable, físicamente posible, apropiadamente justificado, legalmente permitido, financieramente factible y que dé lugar a su valor más alto.

6.3.2. Ámbito de aplicación

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

6.3.3. Cálculo de edificabilidades

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 (€/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 |

6.3.5.2. Asignación de valores de repercusión por usos y plantas

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

| Uso | | Planta | 01HA | 02DD |
|--------|--------------|------------------|------|------|
| Código | Descripción | Descripción | | |
| 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 lo establecido en la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), el valor por metro cuadrado asignable al suelo libre consolidado de los recintos dotados de construcciones o al suelo libre potencialmente consolidado en recintos con aprovechamiento urbanístico potencial pero libres de construcción, será el 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 (€/m²) |
|---------------|--|
| 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 (m²) | Superficie parcelas privadas (m²) | Superficie viales (m²) | Zonas verdes (m²) | Sistema general (m²) | Ancho calles (m) | Numero viviendas | Edif (m²/m²) | Por m² de espacio público (€/m²) | Por m² de parcela bruta (€/m²) |
| 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 (m²) | 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 LFRRTC y la Norma 25. "Criterios para la corrección de los valores básicos de repercusión por usos" de las Normas Técnicas Generales de Valoración, establecen los criterios para la corrección de los valores básicos de repercusión por usos.

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

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

6.3.9.1. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

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

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

Siendo:

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

6.3.9.2. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa

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

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

Siendo:

| | |
|----------|---|
| C_{ks} | Coficiente 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 (Ii) | Superficie total $\sum S_{ij}$ | $\sum I_{ij} \times S_{ij}$ | Coeficiente del valor por hectárea (Cv _{ij}) |
|--------------------|-------|--|---|--------------------------------|-----------------------------|--|
| Regadío 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 |
| Forestal-Pastos 03 | 2,00 | 27,728 | 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 (€/m²) |
|---------------|-----------------|-------|--------------|---|
| 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 (€/m ²) |
|---|-------------------------------|
| 1. Construcciones aisladas de cuatro alturas o menos: | 10,30 |
| 2. Construcciones aisladas de más de cuatro alturas o construcciones entre medianeras de cuatro alturas o menos | 17,30 |
| 3. Construcciones entre medianeras de más de cuatro alturas: | 34,60 |

9. CUADRO RESUMEN

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

| Zona de valor | Método valoración | Construcción | | | Uso característico | Suelo | | | | | | | | | |
|---------------|---|--|----------------------------|------------|--------------------|--------------------------------|---------------------|------------------------------|------------------|---|--------------------|--|----------------------------|------------|--|
| | | Módulo básico de ejecución material €/m2 | Coste proceso inmobiliario | | | Edificabilidad media ponderada | | Valor básico en la zona €/m2 | Nº de plantas | Valor de repercusión del suelo urbanizado | | | Coste proceso inmobiliario | | Coste de urbanización por m2 de suelo bruto €/m2 |
| | | | Uso predominante | Resto usos | | Uso predominante m2/m2 | Resto de usos m2/m2 | | | Uso predominante €/m2 | Resto de usos €/m2 | Valor del suelo libre consolidado €/m2 | Uso predominante | Resto usos | |
| 01HA | Aditivo | 520 | 1,30 | 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 | 1,30 | Diseminado | - | - | 3,00 | B+Bajocubierta | 11,00 | 4,00 | 3,00 | 1,10 | 1,10 | |
| V | Aditivo | 520 | 1,30 | 1,30 | Viaro | | | 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

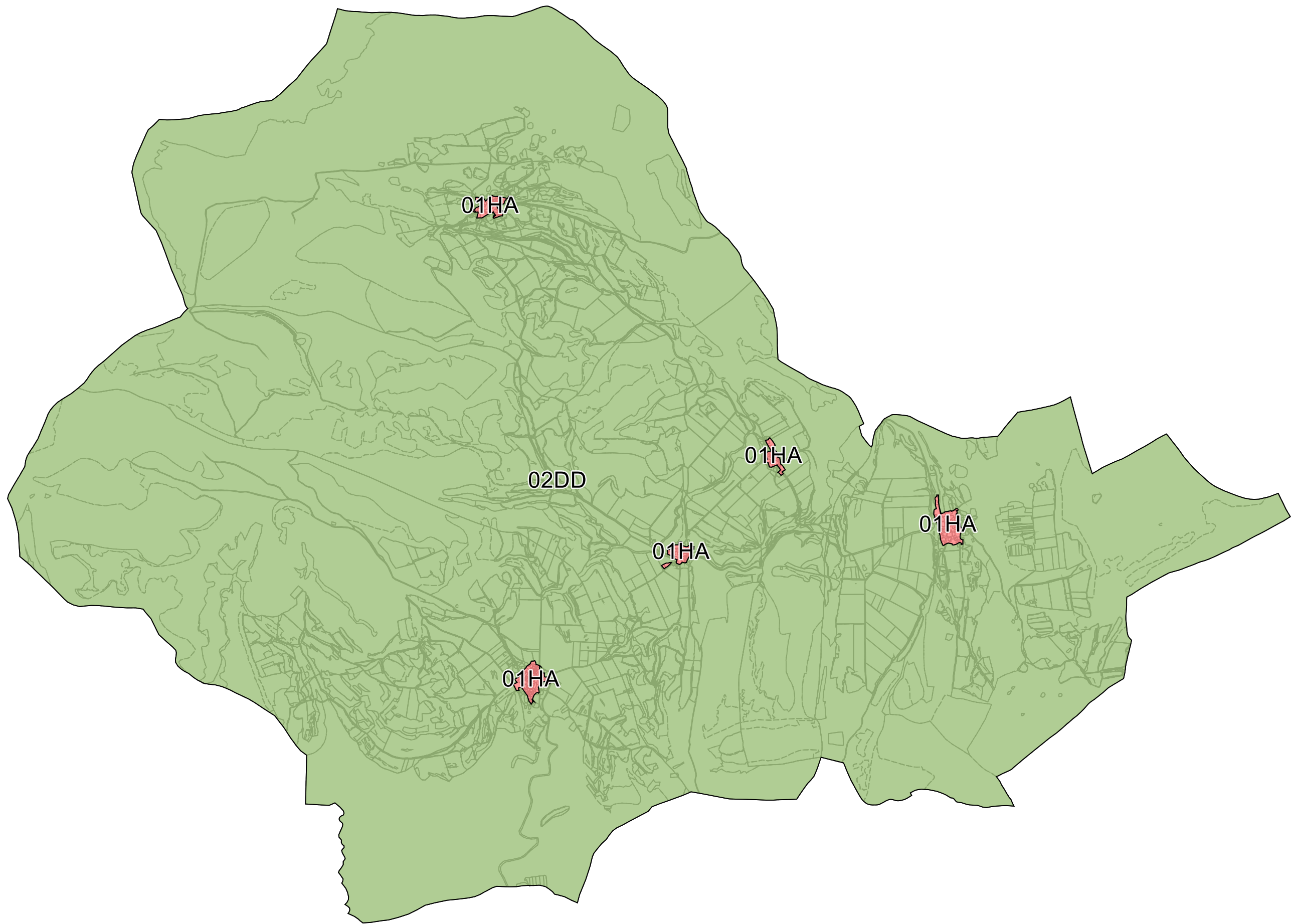
p01b Zona de valor 01HA de Goñi – MUNARRIZ

p01c Zona de valor 01HA de Goñi – URDANOZ

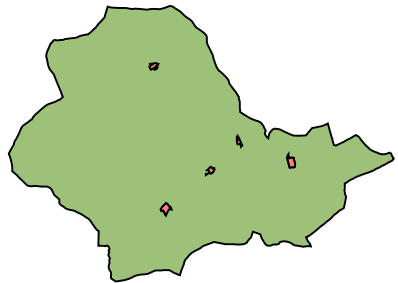
p01d Zona de valor 01HA de Goñi – AIZPUN

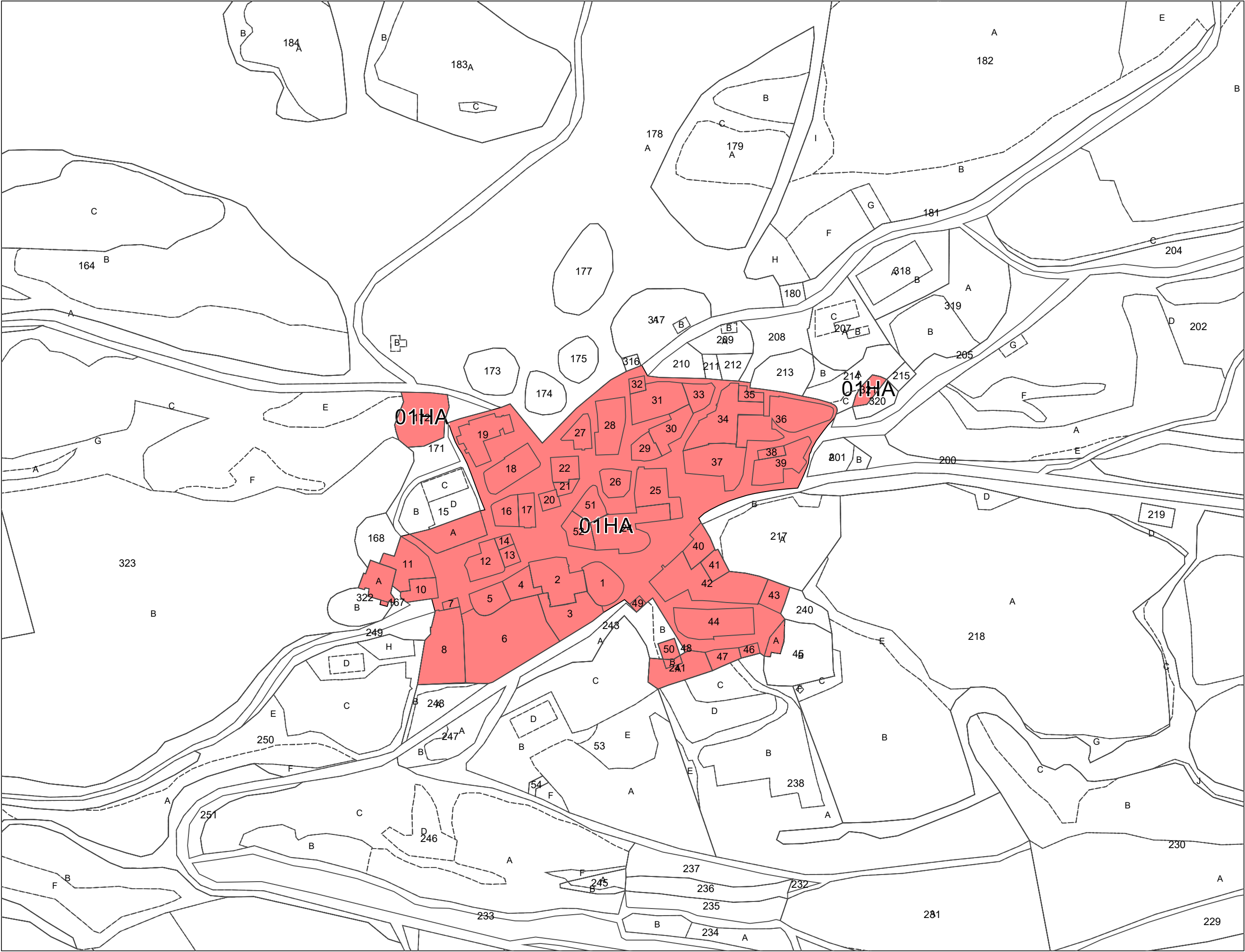
p01e Zona de valor 01HA de Goñi – AZANZA

p02 Zona de valor 02DD de Goñi

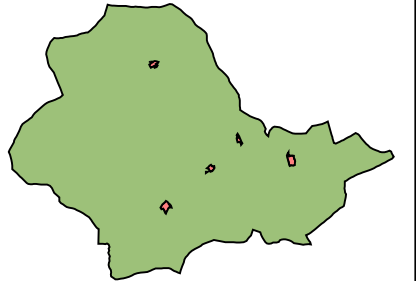


- Zonas de valor
- 01HA
 - 02DD



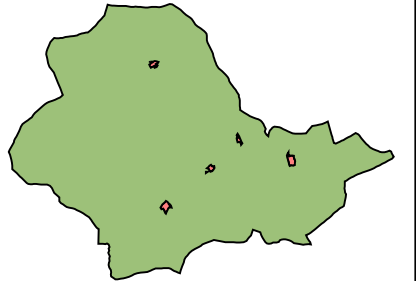


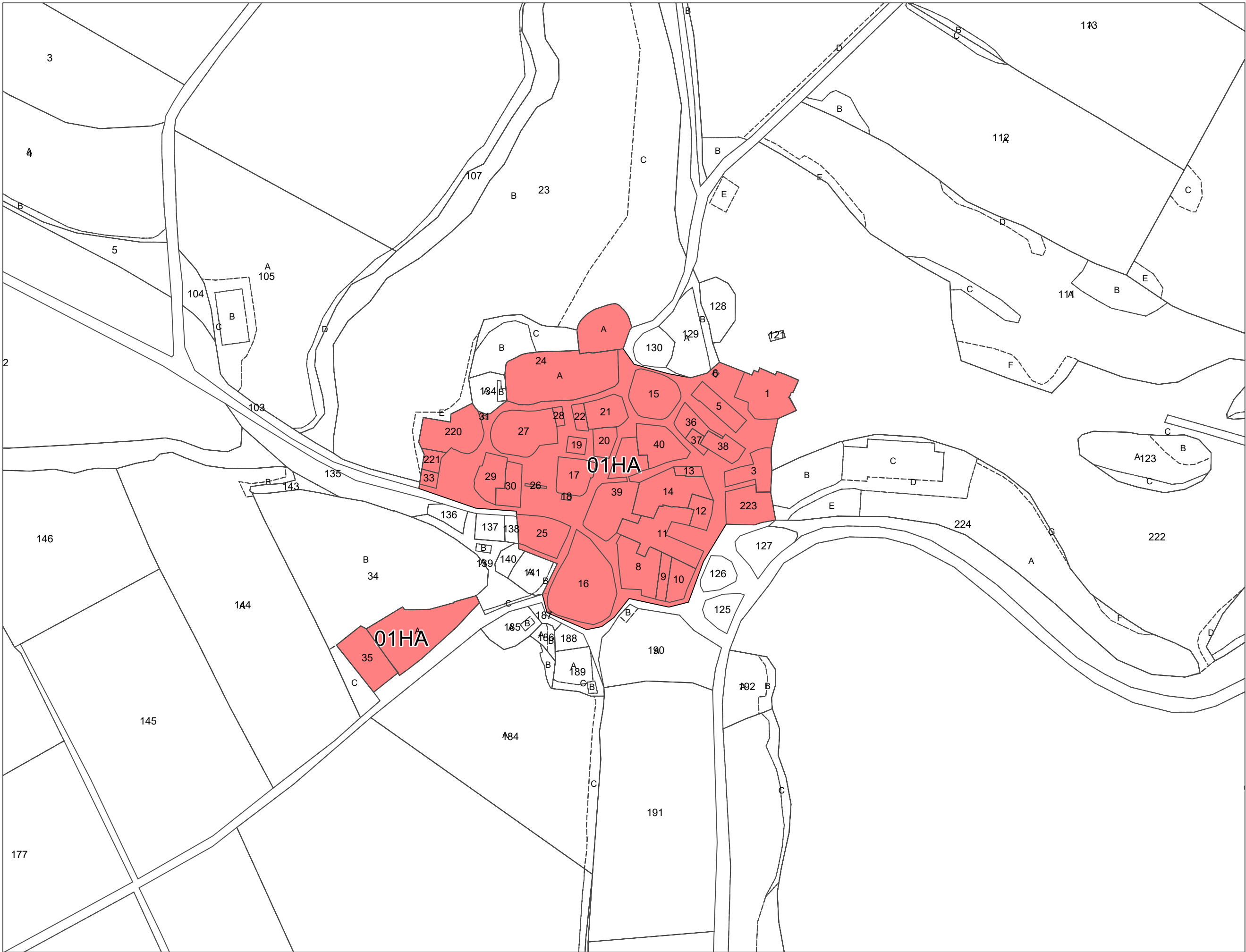
- Parcelas
- Subparcelario
- Parcelario
- Zona de valor
- 01HA



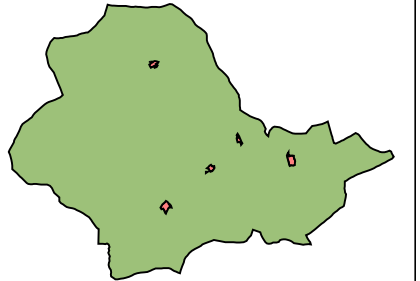


- Parcelas
- Subparcelario
- Parcelario
- Zona de valor
- 01HA



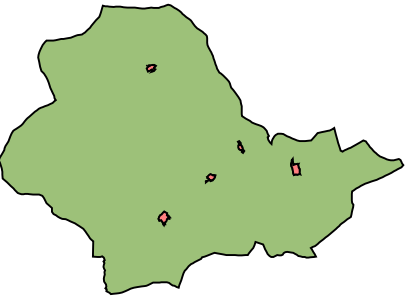


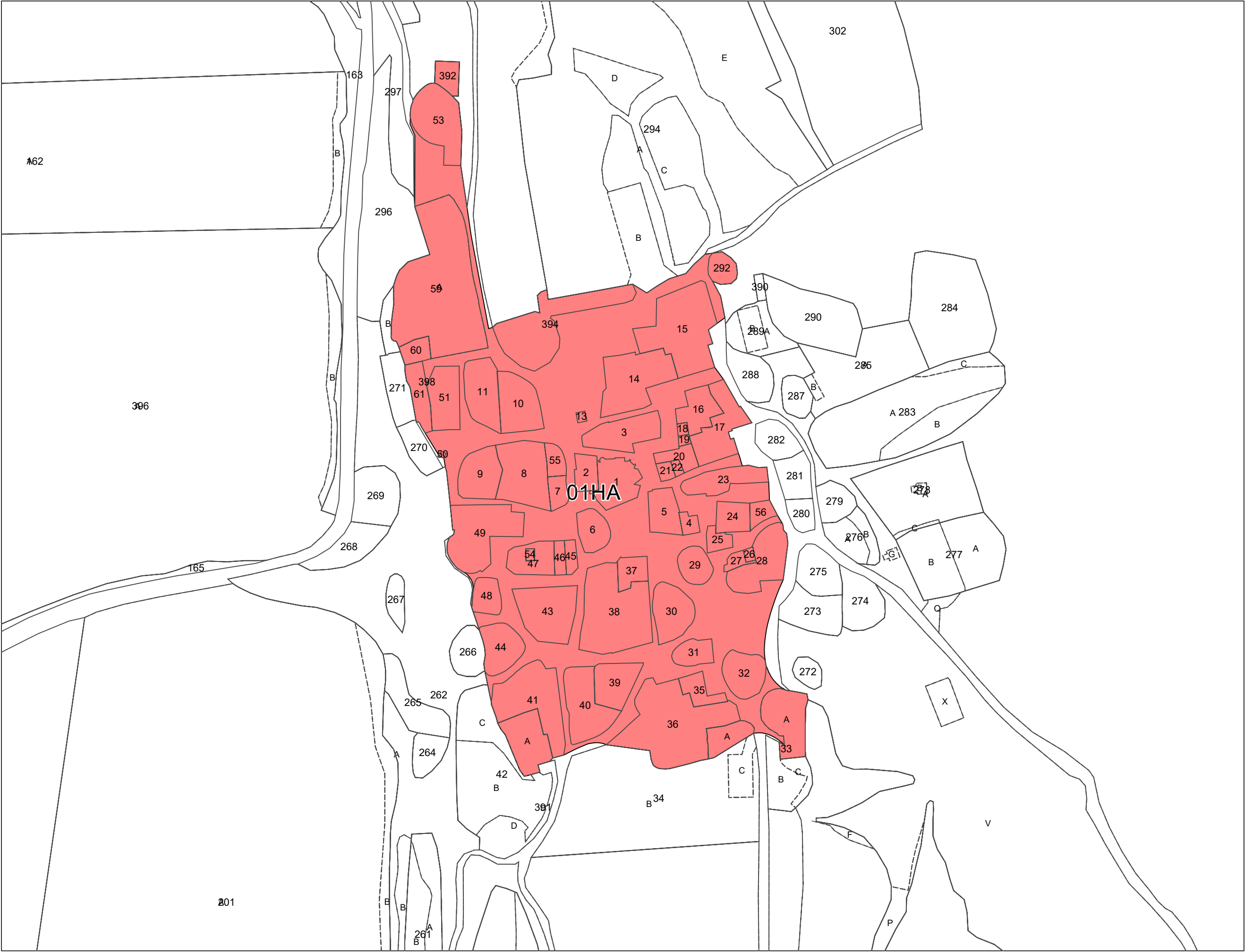
- Parcelas
- Subparcelario
- Parcelario
- Zona de valor
- 01HA



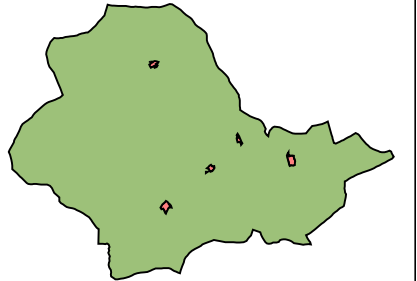


- Parcelas
- Subparcelario
- Parcelario
- Zona de valor
- 01HA



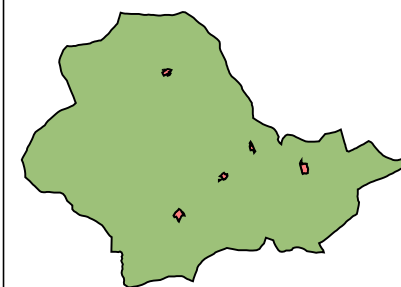


- Parcelas
- Subparcelario
- Parcelario
- Zona de valor
- 01HA





- Parcelas
- Subparcelario
- Parcelario
- Zona de valor
- 02DD



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. | Coefficientes 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 (m²) y tipologías | | | | | Año de construccion | Año de reforma | Tipo de reforma | Año estimado | Valor declarado (€) | Año muestra | Fuente muestra | Valor declarado actualizado (€) |
|--------------------------|------------------------------|----------|------------|-------|-----------|---------------------|----------------|-----------------|--------------|---------------------|-------------|----------------|---------------------------------|
| | Parcela | Vivienda | | Tipo | Categoría | | | | | | | | |
| | | 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 (m²) | Nº plantas | Superficies edificables | | | | Carga (€) | Valor declarado (€) | Año muestra | Fuente muestra | Valor declarado actualizado (€) |
|--------------------------|----------------------------|------------|-------------------------|----------|------------|---------|-----------|---------------------|-------------|----------------|---------------------------------|
| | | | Uso predominante | | Otros usos | | | | | | |
| | | | m² | Uso | m² | 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 | Coefficiente 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 (m²) | 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 |

| | | | | | | | |
|----------|-----------|---|------|-----------------|-----------|------|-------|
| 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 (m²) | | | | 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:

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

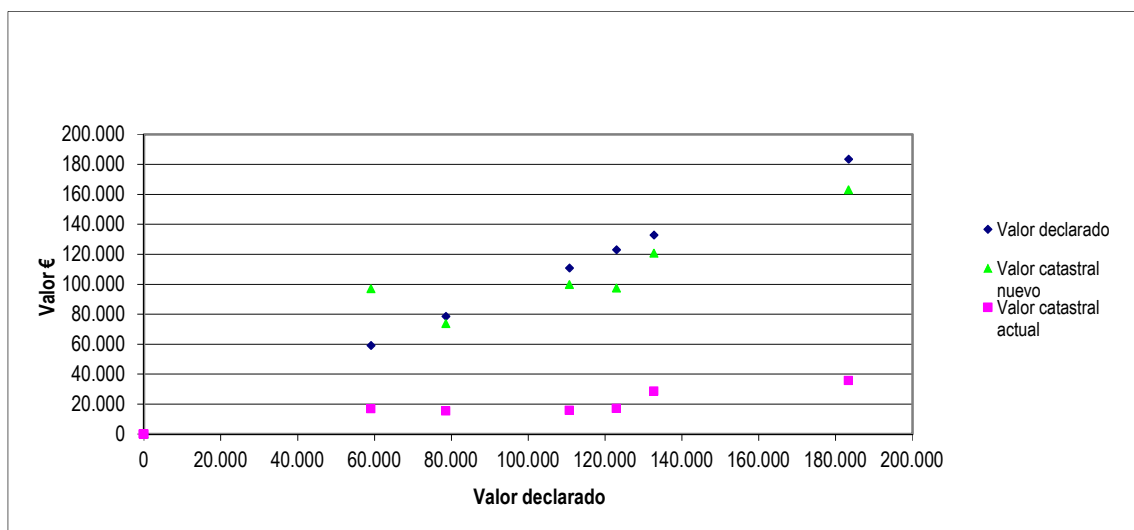
Siendo:

| | |
|-------------|---|
| 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 |

Si0 superficie de la parcela tipo del polígono fiscal i
SCCij0 superficie construida de cálculo, de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i

| Características del bien inmobiliario medio de la muestra | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------|----------------|----------------|------------------------------------|-------------------------|--|---|-----------------------------------|------------------|---|--|------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| Superficie (m²) | | | | Coeficiente valor tipo medio | Año construc ción | 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 | Almac én PB | Almac én PE | | | | | Antigü edad | Conservaci ón | | Superficie | Plan ta | | |
| 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 LFRRTC establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; por lo tanto, para que los nuevos valores catastrales no excedan del valor declarado, se procede a su corrección mediante la reducción del mismo en 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 (m²) | | 485,07 | 501,06 | 501,00 | | |
| Superficie construida (m²) | 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 (m²/m²) | Vivienda | 0,32 | 0,38 | 0,38 | | |
| | Otros usos | 0,33 | 0,67 | | | 0,66 |
| Edificabilidad ponencia (m²/m²) | Vivienda | 0,32 | 0,38 | 0,38 | | |
| | Otros usos | 0,33 | 0,67 | | | 0,67 |

| | | | | | | |
|---|------------------------|-----------|------------|------------|-----------|-----------|
| Coste ejecución material estimado (€/m²) | 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 (€/m²) | | 221,29 | 213,15 | | | 483,58 |
| Valor de repercusión (€/m²) | | 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 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 794,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 302,00 €/m² 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 €/m² 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 (m²) | | | 900,00 |
| Superficie construida (m²) | | 75,00 | 15,00 |
| Coeficiente de tipo constructivo | | 0,94 | 0,42 |
| Año de construcción | | 2019 | 2019 |
| Edificabilidad real (m²/m²) | | 0,08 | 0,02 |
| Edificabilidad ponencia (m²/m²) | | 0,01 | 0,01 |
| Coste ejecución material estimado (€/m²) | | 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 (€/m²) | 616,57 | |
| Valor de repercusión (€/m²) | 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_j | 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 (m²) | 90,00 | 40,00 | 90,00 | 40,00 |
| | Construida privada (m²) | 105,82 | 36,81 | 105,82 | 36,81 |
| | Construida (m²) | 122,75 | 42,70 | 122,75 | 42,70 |
| Coeficiente valor tipo medio | | 0,83 | 0,34 | 1,00 | 0,42 |
| Año construcción | | 2.019 | 2.019 | 2.019 | 2.019 |
| Coste ejecución material estimado (€/m²) | | 432,00 | 177,00 | 520,00 | 218,00 |
| Coste proceso inmobiliario de la construcción | | 1,47 | 1,47 | 1,47 | 1,47 |
| Correctores de la construcción | Antigüedad | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| | Conservación | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Coste proceso inmobiliario del suelo | | 1,21 | 1,21 | 1,21 | 1,21 |

| 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 funcionla | 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 m² construido (€/m²) | 853,49 | 370,30 | 1001,37 | 439,04 |
| Valor de repercusión (€/m²) | | 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:

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

Siendo:

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

| Características de la parcela tipo | | Vivienda precio tasado | | Vivienda precio pactado | |
|---|-------------------------|------------------------|--------|-------------------------|--------|
| | | Parcela tipo adoptada | | Parcela tipo adoptada | |
| | | Vivienda | Bajera | Vivienda | Bajera |
| Superficie | Útil (m²) | 90,00 | 40,00 | 120,00 | 40,00 |
| | Construida privada (m²) | 105,82 | 36,81 | 120,27 | 36,81 |
| | Construida (m²) | 122,75 | 42,70 | 139,51 | 42,70 |
| Coeficiente valor tipo medio | | 1,00 | 0,42 | 1,00 | 0,42 |
| Año construcción | | 2.019 | 2.019 | 2.019 | 2.019 |
| Coste ejecución material estimado (€/m²) | | 520,00 | 218,00 | 520,00 | 218,00 |
| Coste proceso inmobiliario de la construcción | | 1,47 | 1,47 | 1,47 | 1,47 |
| Correctores de la construcción | Antigüedad | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |

| | | | | | |
|--------------------------------------|--------------------------|-----------|----------|-----------|----------|
| | Conservación | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Coste proceso inmobiliario del suelo | | 1,21 | 1,21 | 1,21 | 1,21 |
| Correctores del valor de repercusión | Superficie | 1,02 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| | Planta | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Correctores del valor de venta | Renta de mercado | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| | Depreciación funcionla | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| | Interior | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Valor medio declarado | Total (€) | 127311,17 | 19520,96 | 154920,27 | 20089,26 |
| | Por m² construido (€/m²) | 1037,16 | 457,19 | 1110,46 | 470,50 |
| Valor de repercusión (€/m²) | | 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 m2 |
| Superficie 2 baños | 4,95 m2 |
| Superficie aseo | 3,00 m2 |
| Superficie útil | 166,18 m2 |
| Fachada a calle | 36,56 ml |
| Tabicón distribuciones | 61,86 ml |
| Tabique distribuciones | 12,61 ml |
| Superficie construida | 191,00 m2 |
| Carpintería exterior | 30,08 m2 |
| Carpintería interior | 15,69 m2 |
| Superficie parcela | 501,00 m2 |
| 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 | 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 |
| | 2 Kg/cm2 Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación | m ³ | 0,06442 | 105,13 € | 6,77 € | 1,184 |
| | Hormi. limpi. Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro | m ³ | 0,03586 | 165,59 € | 5,94 € | 1,038 |
| | 0,50 ml Total capítulo cimentación por m ² construido | | | | 18,06 € | 3,157 |
| Saneamiento Sótano o SS. | 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 |
| | Planta baja Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado | ml | 0,01574 | 19,54 € | 0,31 € | 0,054 |
| | 1 Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos | ud | 0,00800 | 179,07 € | 1,43 € | 0,250 |
| Plantas vivi. | Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio | ud | 0,01520 | 204,81 € | 3,11 € | 0,544 |
| | 2 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 | 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 |
| | Planta baja Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido | m ³ | 0,16809 | 60,96 € | 10,25 € | 1,791 |
| | 1 Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón | m ² | 0,79333 | 12,17 € | 9,65 € | 1,688 |
| | Plantas vivi. Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura | m ² | 1,10000 | 0,87 € | 0,96 € | 0,168 |

| | | | | | | |
|----------------|---|----|---------|----------|---------|--------|
| 1 | Encofrados y apuntalamientos de estructura | m² | 0,72787 | 7,25 € | 5,27 € | 0,922 |
| Entrecubierta | Mano de obra estructura 1 m² construido | m² | 1,00000 | 29,31 € | 29,31 € | 5,125 |
| 1 | Control del hormigón y acero 1 m² construido | ud | 1,00000 | 0,58 € | 0,58 € | 0,101 |
| | Total capítulo estructura por m² construido | | | | 71,11 € | 12,431 |
| Cubierta | Cubierta de teja de cemento sobre faldones | m² | 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 | m² | 0,07630 | 153,16 € | 11,69 € | 2,043 |
| | Total capítulo cubierta por m² 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 m³/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 m² construido | | | | 16,53 € | 2,889 |
| Tabiquerías | Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado | m² | 0,43081 | 79,42 € | 34,22 € | 5,982 |
| | Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles 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 | m² | 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/m² 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.. | m² | 0,78892 | 24,91 € | 19,65 € | 3,435 |
| 0,181 | Tabicón distribuciones | m² | 0,57759 | 23,85 € | 13,78 € | 2,409 |
| m²/m² sum | Tabique en distribuciones | m² | 0,19848 | 18,19 € | 3,61 € | 0,631 |
| | Total capítulo tabiquerías por m² construido | | | | 86,43 € | 15,109 |
| Revestimientos | Enfoscado yeso a buenavista en paredes | m² | 1,90109 | 10,65 € | 20,24 € | 3,538 |
| | Enfoscado yeso a buenavista en techos | m² | 0,61292 | 11,37 € | 6,97 € | 1,218 |
| | Falso techo de escayola en baño y aseo | m² | 0,21576 | 17,56 € | 3,79 € | 0,662 |
| | Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m² compra) | m² | 0,49299 | 26,86 € | 13,24 € | 2,315 |
| | Total capítulo de revestimientos por m² construido | | | | 44,24 € | 7,734 |
| Aislamientos | Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m³ | m² | 0,38000 | 7,52 € | 2,86 € | 0,500 |
| | Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm | m² | 0,50563 | 5,01 € | 2,54 € | 0,443 |
| | Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm. | m² | 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 m² construido | | | | 7,16 € | 1,252 |
| Solados | Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m² compra) | m² | 0,14757 | 34,76 € | 5,13 € | 0,897 |
| | Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero | m² | 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 gradass | ud | 0,16754 | 5,04 € | 0,84 € | 0,148 |
| | Total capítulo de solados por m² construido | | | | 44,43 € | 7,767 |
| Carpintería | Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m. | m² | 0,14015 | 184,19 € | 25,82 € | 4,513 |
| exterior | Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m. | m² | 0,01732 | 191,72 € | 3,32 € | 0,581 |
| 0,181 | Premarco galvanizado para carpintería exterior | ml | 0,41018 | 5,34 € | 2,19 € | 0,383 |
| m²/m² sum | Colocación carpintería exterior | m² | 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 chapeado y barnizado | ml | 0,12459 | 31,96 € | 3,98 € | 0,696 |
| | Persiana de aluminio totalmente instalada | m² | 0,18698 | 31,48 € | 5,89 € | 1,029 |
| | Vidrio climait 4+6+4 sobre carpintería aluminio | m² | 0,14173 | 22,74 € | 3,22 € | 0,563 |
| | Total capítulo carpintería exterior por m² construido | | | | 49,60 € | 8,672 |
| Carpintería | Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz | ud | 0,00524 | 528,75 € | 2,77 € | 0,484 |
| interior | 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 m²/m² 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 | m² | 0,13204 | 14,62 € | 1,93 € | 0,338 | |
| | Barandado escalera de 90 cm, balaustrada y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación | ml | 0,05236 | 250,93 € | 13,14 € | 2,297 | |
| | Total capítulo carpintería interior por m² 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 de 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, inodoro "Dama" 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, inodoro, bidé, "Dama" 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 m² 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 m² construido | | | | 46,94 € | 8,206 | |
| Energía solar | Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr | ud | 0,00524 | 2.176,59 € | 11,40 € | 1,992 | |
| | Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar | ud | 0,00524 | 750,60 € | 3,93 € | 0,687 | |
| | Total capítulo de energía solar por m² 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 | |
| | Circuito 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 m² 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 | |
| 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 | |
| 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 m² construido | | | | | 9,17 € | 1,604 | |
| Pintura | | Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m. | m² | 1,83453 | 3,27 € | 6,01 € | 1,050 |
| | | Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m. | m² | 0,72247 | 3,36 € | 2,43 € | 0,425 |
| | | Plástico techos cocina y baños | m² | 0,14757 | 3,36 € | 0,50 € | 0,087 |

| | | | | | |
|-------------------|--|----|-----------|----------|--------|
| | Total capítulo de pintura por m² construido | | | 8,93 € | 1,562 |
| Seguridad y salud | Seguridad y salud de obra | m² | 1,00000 | 6,37 € | 1,114 |
| | Total capítulo de seguridad y salud m² construido | | | 6,37 € | 1,114 |
| | Total de ejecución material por m². construido de unifamiliar tipo medio | | 191,00 m2 | 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 m2 |
| Superficie aseo | 3,00 m2 |
| Superficie útil | 62,77 m2 |
| Fachada a calle | 31,38 ml |
| Tabique distribuciones | 10,82 ml |
| Superficie construida | 75,00 m2 |
| Carpintería exterior | 11,36 m2 |
| Carpintería interior | 7,95 m2 |
| Superficie parcela | 900,00 m2 |
| 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 m² construido de la misma | | Aislado 75,00 m² | | | | |
|---|--|------------------|---------|-----------|----------|-------|
| Capítulo | Descripción de la unidad | Uni. | Cua. m² | Prec.uni. | Coste m² | % |
| Cimentación terreno 2 Kg/cm2 Hormi. limpi. 0,50 ml | Excavación de zanjas y zapatas cimentación | m³ | 0,14160 | 19,07 € | 2,70 € | 0,552 |
| | Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación | m³ | 0,03500 | 43,12 € | 1,51 € | 0,309 |
| | Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación | m³ | 0,03719 | 87,26 € | 3,25 € | 0,664 |
| | Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro | m³ | 0,06941 | 89,28 € | 6,20 € | 1,267 |
| | Total capítulo cimentación por m² construido | | | | 13,65 € | 2,792 |
| Saneamiento Sótano o SS. Planta baja 1 Plantas vivi. | Excavación en zanjas saneamiento terreno duro | m³ | 0,06584 | 17,86 € | 1,18 € | 0,240 |
| | Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado | ml | 0,03776 | 13,79 € | 0,52 € | 0,106 |
| | 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 m² 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 mm² | ml | 0,33333 | 5,61 € | 1,87 € | 0,382 |
| | Total capítulo acometidas por m² construido | | | | 21,59 € | 4,415 |
| Estructura | Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m. | m³ | 0,04820 | 156,43 € | 7,54 € | 1,542 |
| | Hierro en total de la estructura 1 m² construido | kg | 9,3668 | 0,47 € | 4,40 € | 0,900 |

Ponencia de Valoración de Goñi
Anexo de valoración

Revisión nº 2

| | | | | | | |
|--|---|----|---------|----------|---------|--------|
| Planta baja 1 | Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m² construido | m³ | 0,16185 | 32,87 € | 5,32 € | 1,088 |
| | Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón | m² | 0,84043 | 6,56 € | 5,51 € | 1,127 |
| | Plantas vivi. | m² | 1,10000 | 0,47 € | 0,52 € | 0,106 |
| | Encofrados y apuntalamientos de estructura | m² | 0,68381 | 3,89 € | 2,66 € | 0,544 |
| | Entrecubierta | m² | 1,00000 | 14,37 € | 14,37 € | 2,939 |
| | Control del hormigón y acero 1 m² construido | ud | 1,00000 | 0,31 € | 0,31 € | 0,064 |
| | Total capítulo estructura por m² construido | | | | 40,63 € | 8,310 |
| Cubierta 1 Alturas 100,00 % inclinada | Formación de faldones de cubierta sobre tabiques | m² | 1,00000 | 21,35 € | 21,35 € | 4,367 |
| | Cubierta de teja de cemento sobre faldones | m² | 1,00000 | 19,31 € | 19,31 € | 3,950 |
| | Limahoya en chapa de zinc | ml | 0,07270 | 20,63 € | 1,50 € | 0,307 |
| | 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 | m² | 0,38056 | 81,22 € | 30,91 € | 6,321 |
| | Total capítulo cubierta por m² construido | | | | 81,63 € | 16,694 |
| Conductos ventilación | Chimenea remate de conductos en cubierta | ud | 0,01333 | 234,07 € | 3,12 € | 0,638 |
| | 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 m³/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 m² construido | | | | 5,82 € | 1,190 |
| Tabiquerías | Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado | m² | 1,14659 | 42,02 € | 48,18 € | 9,852 |
| | Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles 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. | m² | 0,98000 | 9,80 € | 9,61 € | 1,965 |
| | 0,5 | ml | 0,11985 | 10,95 € | 1,31 € | 0,268 |
| | ml/m² sum | ml | 0,09936 | 12,04 € | 1,20 € | 0,245 |
| | Coef. Ventil. | m² | 0,75239 | 13,43 € | 10,10 € | 2,066 |
| | 0,181 | m² | 0,18160 | 12,86 € | 2,34 € | 0,478 |
| | m²/m² sum | m² | 0,02410 | 9,80 € | 0,24 € | 0,048 |
| | Total capítulo tabiquerías por m² construido | | | | 78,15 € | 15,982 |
| Revestimientos | Enfoscado yeso a buenavista en paredes | m² | 1,79680 | 5,74 € | 10,31 € | 2,109 |
| | Enfoscado yeso a buenavista en techos | m² | 0,73422 | 6,13 € | 4,50 € | 0,920 |
| | Falso techo de escayola en baño y aseo | m² | 0,10267 | 9,47 € | 0,97 € | 0,199 |
| | Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m² compra) | m² | 0,40134 | 14,48 € | 5,81 € | 1,188 |
| | Total capítulo de revestimientos por m² construido | | | | 21,60 € | 4,417 |
| Aislamientos | Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m³ | m² | 1,02352 | 4,05 € | 4,15 € | 0,849 |
| | Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm | m² | 1,38056 | 2,70 € | 3,73 € | 0,763 |
| | Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm. | m² | 0,08787 | 8,65 € | 0,76 € | 0,155 |
| | Total capítulo de aislamiento por m² construido | | | | 8,64 € | 1,767 |
| Solados | Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m² compra) | m² | 0,10551 | 18,74 € | 1,98 € | 0,404 |
| | Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero | m² | 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 m² construido | | | | 16,96 € | 3,469 |
| Carpintería exterior 0,181 m²/m² sum | Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m. | m² | 0,13481 | 99,31 € | 13,39 € | 2,738 |
| | Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m. | m² | 0,01666 | 103,37 € | 1,72 € | 0,352 |
| | Premarco galvanizado para carpintería exterior | ml | 0,39455 | 2,88 € | 1,14 € | 0,232 |
| | Colocación carpintería exterior | m² | 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 | m² | 0,17985 | 16,97 € | 3,05 € | 0,624 |
| | Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio | m² | 0,13633 | 12,26 € | 1,67 € | 0,342 |
| Carpintería | Total capítulo carpintería exterior por m² construido | | | | 25,73 € | 5,261 |
| | Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz | ud | 0,01333 | 285,08 € | 3,80 € | 0,777 |

Ponencia de Valoración de Goñi

Anexo de valoración

Revisión nº 2

| | | | | | | |
|-------------------|---|----|---------|------------|----------|--------|
| interior 0,106 | Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz | ud | 0,04867 | 112,06 € | 5,45 € | 1,115 |
| | Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz | ud | 0,02667 | 107,96 € | 2,88 € | 0,589 |
| | Colocación de cercos interiores | m² | 0,16967 | 7,88 € | 1,34 € | 0,274 |
| | Total capítulo carpintería interior por m² construido | | | | 13,47 € | 2,755 |
| Fontanería | Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado | ud | 0,01333 | 186,29 € | 2,48 € | 0,508 |
| Cocina | Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla | ml | 0,20000 | 7,97 € | 1,59 € | 0,326 |
| 1 | Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina | ud | 0,01333 | 114,40 € | 1,53 € | 0,312 |
| Baño | 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 m² construido | | | | 9,32 € | 1,906 |
| Calefacción | Acometida y armario regulación y contador | ud | 0,01333 | 932,19 € | 12,43 € | 2,542 |
| y agua | Chimenea acero inoxidable D=125 mm. | ml | 0,06000 | 6,26 € | 0,38 € | 0,077 |
| caliente | Caldera totalmente instalada,incluso termostato ambiente, conducto acople | ud | 0,01333 | 1.554,44 € | 20,73 € | 4,238 |
| individual | 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 m² construido | | | | 47,63 € | 9,740 |
| Energía solar | Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr | ud | 0,01333 | 1.173,52 € | 15,65 € | 3,200 |
| | Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar | ud | 0,01333 | 404,69 € | 5,40 € | 1,103 |
| | Total capítulo de energía solar por m² construido | | | | 21,04 € | 4,303 |
| Electricidad | Unidad de contador en caja | ud | 0,01333 | 39,51 € | 0,53 € | 0,108 |
| | Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw | ml | 0,24000 | 5,61 € | 1,35 € | 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 |
| | Circuito 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 m² construido | | | | 39,74 € | 8,127 |
| Telecomunica. | Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón | ud | 0,01333 | 185,59 € | 2,47 € | 0,506 |
| | Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm, | ml | 0,13333 | 30,69 € | 4,09 € | 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 |
| 3 Tubos | Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm. | ml | 0,13333 | 5,63 € | 0,75 € | 0,154 |
| | 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 |
| 2 Tomas ser. | Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA | ud | 0,01333 | 48,83 € | 0,65 € | 0,133 |
| | 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 m² construido | | | | 19,88 € | 4,066 |
| Pintura | Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m. | m² | 1,73382 | 1,77 € | 3,06 € | 0,626 |
| | Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m. | m² | 0,73139 | 1,81 € | 1,33 € | 0,271 |
| | Plástico techos cocina y baños | m² | 0,10551 | 1,81 € | 0,19 € | 0,039 |
| | Total capítulo de pintura por m² construido | | | | 4,58 € | 0,936 |
| Seguridad y salud | Seguridad y salud de obra | m² | 1,00000 | 5,33 € | 5,33 € | 1,091 |
| | Total capítulo de seguridad y salud m² construido | | | | 5,33 € | 1,091 |
| | Total de ejecución material por m². 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 m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares | | | | | | 122,75 m ² constr. |
|---|---|----------------|---------------------|------------|----------------------|-------------------------------|
| Capítulo | Descripción de la Unidad | Unid. | Cua. m ² | Prec.uni. | Coste m ² | % |
| Cimentación | Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos | m ³ | 0,02905 | 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/cm2 | Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación | m ³ | 0,02550 | 102,84 € | 2,62 € | 0,607 |
| 0,10 ml horm. lim. | Hierro B-500 en zapatas cimentación | kg | 0,82064 | 0,75 € | 0,62 € | 0,143 |
| | Total capítulo cimentación por m ² construido. | | | | 4,48 € | 1,036 |
| Saneamiento | Excavación en zanjas saneamiento terreno duro | m ³ | 0,01515 | 23,98 € | 0,36 € | 0,084 |
| Sótano | Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado | ml | 0,00139 | 35,33 € | 0,05 € | 0,011 |
| 1 | Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado | ml | 0,00357 | 27,07 € | 0,10 € | 0,022 |
| Planta baja | Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado | ml | 0,01668 | 21,23 € | 0,35 € | 0,082 |
| 1 | Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado | ml | 0,06209 | 17,29 € | 1,07 € | 0,248 |
| Plantas vivi. | Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado | ml | 0,01098 | 16,01 € | 0,18 € | 0,041 |
| 2 | Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos | ud | 0,00005 | 172,64 € | 0,01 € | 0,002 |
| | Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos | ud | 0,00310 | 136,85 € | 0,42 € | 0,098 |
| | Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos | ud | 0,00714 | 109,66 € | 0,78 € | 0,181 |
| | Total capítulo saneamiento por m ² construido | | | | 3,33 € | 0,770 |
| Acometidas | Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.) | ml | 0,00485 | 115,00 € | 0,56 € | 0,129 |
| | Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.) | ml | 0,00485 | 121,97 € | 0,59 € | 0,137 |
| | Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta | ud | 0,00036 | 1.352,11 € | 0,48 € | 0,112 |
| | Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores | ud | 0,00036 | 4.150,45 € | 1,48 € | 0,343 |
| | Derechos de acometida de energía eléctrica | kw | 0,04353 | 22,19 € | 0,97 € | 0,224 |
| | Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm | ml | 0,00808 | 21,98 € | 0,18 € | 0,041 |
| | Caja general de protección | ud | 0,00050 | 317,09 € | 0,16 € | 0,037 |
| | Línea repartidora energía eléctrica | ml | 0,01617 | 30,62 € | 0,50 € | 0,115 |
| | Total capítulo acometidas por m ² construido | | | | 4,91 € | 1,137 |
| Estructura | Hierro en total de la estructura 1 m ² construido | kg | 9,0413 | 0,75 € | 6,81 € | 1,576 |
| Sótano | Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido | m ³ | 0,16488 | 52,22 € | 8,61 € | 1,993 |
| 1 | Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón | m ² | 0,83652 | 10,52 € | 8,80 € | 2,036 |
| Planta baja | Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura | m ² | 1,10000 | 0,75 € | 0,83 € | 0,192 |
| 1 | Encofrados y apuntalamientos de estructura | m ² | 0,68810 | 6,22 € | 4,28 € | 0,991 |
| Plantas vivi. | Mano de obra estructura 1 m ² construido | m ² | 1,00000 | 18,05 € | 18,05 € | 4,178 |
| 2 | Control del hormigón y acero 1 m ² construido | ud | 1,00000 | 0,50 € | 0,50 € | 0,116 |

| Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares | | | | | | 122,75 m² construido. |
|---|---|-------|---------|-----------|----------|-----------------------|
| Capítulo | Descripción de la Unidad | Unid. | Cua. m² | Prec.uni. | Coste m² | % |
| | Total capítulo estructura por m² construido | | | | 47,88 € | 11,08 |
| Cubierta 4 | Cubierta de teja de cemento sobre faldones | m² | 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 | m² | 0,05828 | 105,00 € | 6,12 € | 1,417 |
| | Total capítulo cubierta por m² construido | | | | 24,31 € | 5,628 |
| Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0051 m²/m² | Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2 | ud | 0,00791 | 358,38 € | 2,84 € | 0,657 |
| | Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas | ud | 0,00791 | 177,34 € | 1,40 € | 0,325 |
| | Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo | ml | 0,03720 | 11,91 € | 0,44 € | 0,103 |
| | Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas | ml | 0,04749 | 10,46 € | 0,50 € | 0,115 |
| | Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación | ml | 0,02374 | 17,16 € | 0,41 € | 0,094 |
| | Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina | ml | 0,03720 | 11,91 € | 0,44 € | 0,103 |
| | Entrada de aire autorregulable en muro de fachada. | ud | 0,03166 | 39,60 € | 1,25 € | 0,290 |
| | Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños. | ud | 0,05540 | 15,22 € | 0,84 € | 0,195 |
| | Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido | | | | 8,13 € | 1,881 |
| | | | | | | |
| Tabiquerías Coef. Facha. 0,356122426 ml/m² sum Coef. Ventil. 0,1092 m²/m² sum Superficie ocupada 0,1148 m²/m² | Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado | m² | 0,66344 | 59,69 € | 39,60 € | 9,167 |
| | Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor" | ml | 1,44630 | 2,40 € | 3,47 € | 0,803 |
| | Tabique de fachada calle | m² | 0,56660 | 13,62 € | 7,72 € | 1,786 |
| | Fachada patio 1/2 asta lhd, enfoscado pintado | m² | 0,03947 | 38,11 € | 1,50 € | 0,348 |
| | Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf. | ml | 0,25399 | 4,11 € | 1,04 € | 0,242 |
| | Tabique de fachada patio | m² | 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.. | m² | 0,13889 | 19,41 € | 2,70 € | 0,624 |
| | Medianil 1/2 asta ladr. perfo. | m² | 0,20144 | 11,14 € | 2,24 € | 0,519 |
| | Tabicón distribuciones | m² | 0,47360 | 17,07 € | 8,08 € | 1,871 |
| | Tabique en distribuciones | m² | 0,30081 | 13,62 € | 4,10 € | 0,948 |
| | Total capítulo tabiquerías por m² construido | | | | 76,70 € | 17,75 |
| | | | | | | |
| Revestimien. | Enfoscado yeso a buenavista en paredes | m² | 1,55522 | 7,76 € | 12,08 € | 2,795 |
| | Enfoscado yeso a buenavista en techos | m² | 0,56001 | 8,35 € | 4,67 € | 1,082 |
| | Falso techo de escayola en vestibulo, paso, baño y aseo | m² | 0,15227 | 14,01 € | 2,13 € | 0,494 |
| | Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m² compra) | m² | 0,53559 | 21,61 € | 11,57 € | 2,679 |
| | Total capítulo de revestimientos por m² construido | | | | 30,46 € | 7,051 |
| Aislamientos | Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor | m² | 0,63543 | 5,70 € | 3,62 € | 0,838 |
| | Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm | m² | 0,30828 | 4,33 € | 1,34 € | 0,309 |
| | Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³ | m² | 0,35614 | 3,88 € | 1,38 € | 0,320 |
| | Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica | m² | 0,35614 | 2,95 € | 1,05 € | 0,243 |
| | Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm. | m² | 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 m² construido | | | | 10,64 € | 2,464 |
| Solados | Solera de mortero bombeado de arena silicea y 350 kg de cemento, de 5 cm | m² | 0,71228 | 10,13 € | 7,22 € | 1,670 |
| | Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m² compra) | m² | 0,14513 | 17,52 € | 2,54 € | 0,589 |

| Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares | | | | | | 122,75 m² constr. |
|---|--|-------|---------|-------------|----------|-------------------|
| Capítulo | Descripción de la Unidad | Unid. | Cua. m² | Prec.uni. | Coste m² | % |
| | Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno | m² | 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 m² construido | | | | 21,01 € | 4,863 |
| Carpintería | Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m. | m² | 0,06922 | 158,44 € | 10,97 € | 2,539 |
| exterior | Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m. | m² | 0,00856 | 164,94 € | 1,41 € | 0,327 |
| 0,1092 | Premarco galvanizado para carpintería exterior | ml | 0,25314 | 4,62 € | 1,17 € | 0,271 |
| m²/m² sum | Colocación carpintería exterior | m² | 0,07778 | 21,95 € | 1,71 € | 0,395 |
| | Sellado carpintería exterior | ml | 0,25314 | 1,61 € | 0,41 € | 0,094 |
| | Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado | ml | 0,06604 | 26,62 € | 1,76 € | 0,407 |
| | Persiana de aluminio totalmente instalada | m² | 0,09489 | 26,61 € | 2,52 € | 0,584 |
| | Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio | m² | 0,07000 | 23,45 € | 1,64 € | 0,380 |
| | Total capítulo carpintería exterior por m² construido | | | | 21,59 € | 4,997 |
| Carpintería | Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz | ud | 0,00791 | 361,41 € | 2,86 € | 0,662 |
| interior | Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz | ud | 0,02889 | 156,82 € | 4,53 € | 1,049 |
| 0,195 | Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz | ud | 0,02374 | 146,46 € | 3,48 € | 0,805 |
| m²/m² sum | Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz | ud | 0,01583 | 173,26 € | 2,74 € | 0,635 |
| | Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m² incluso barniz | ud | | 236,05 € | | |
| | Colocación de cercos interiores | m² | 0,13905 | 12,64 € | 1,76 € | 0,407 |
| | Total capítulo carpintería interior por m² construido | | | | 15,37 € | 3,557 |
| Fontanería | Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores | ud | 0,00099 | 1.098,75 € | 1,09 € | 0,252 |
| Cocina | Batería contadores, totalmente instalada | ud | 0,00791 | 104,22 € | 0,82 € | 0,191 |
| 1 | Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla | ml | 0,15393 | 10,07 € | 1,55 € | 0,359 |
| Baño | Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina | ud | 0,00791 | 188,74 € | 1,49 € | 0,346 |
| 1 | Distribución interior agua fría y caliente cocina | ud | 0,00791 | 203,95 € | 1,61 € | 0,374 |
| Aseo | Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo | ud | 0,00791 | 238,12 € | 1,88 € | 0,436 |
| 1 | Distribución interior agua fría, caliente aseo | ud | 0,00791 | 250,63 € | 1,98 € | 0,459 |
| | Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo | ud | 0,00791 | 485,39 € | 3,84 € | 0,889 |
| | Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño | ud | 0,00791 | 261,77 € | 2,07 € | 0,480 |
| | Distribución interior agua fría y caliente baño | ud | 0,00791 | 320,44 € | 2,54 € | 0,587 |
| | Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño | ud | 0,00791 | 620,35 € | 4,91 € | 1,136 |
| | Ayudas albañilería | ud | 0,00791 | 288,69 € | 2,28 € | 0,529 |
| | Total capítulo de fontanería por m² construido | | | | 26,08 € | 6,037 |
| Calefacción | Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador | ud | 0,00049 | 1.768,20 € | 0,87 € | 0,202 |
| y agua | Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas | ud | 0,00049 | 11.998,49 € | 5,93 € | 1,374 |
| caliente | Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas | ud | 0,00049 | 12.406,43 € | 6,14 € | 1,421 |
| colectiva | Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas | ud | 0,00049 | 1.414,29 € | 0,70 € | 0,162 |
| | Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria | ud | 0,00049 | 1.569,30 € | 0,78 € | 0,180 |
| | Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción | ud | 0,00049 | 3.137,63 € | 1,55 € | 0,359 |
| | Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria | ud | 0,00049 | 7.425,31 € | 3,67 € | 0,850 |
| | Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción | ud | 0,00049 | 14.768,21 € | 7,30 € | 1,691 |
| | Montante de agua caliente sanitaria calorifugado | ml | 0,04650 | 56,65 € | 2,63 € | 0,610 |
| | Montante de calefacción calorifugado | ml | 0,04650 | 46,89 € | 2,18 € | 0,505 |
| | Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda | ud | 0,00791 | 649,06 € | 5,14 € | 1,189 |

| Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares | | | | | 122,75 m² | constru. | |
|---|--|---|---------|------------|-----------|----------|-------|
| Capítulo | Descripcción de la Unidad | Unid. | Cua. m² | Prec.uni. | Coste m² | % | |
| | Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento | ud | 0,53065 | 9,08 € | 4,82 € | 1,115 | |
| | Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada | ud | 0,07408 | 110,14 € | 8,16 € | 1,889 | |
| | Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm | ud | 0,00767 | 213,23 € | 1,63 € | 0,378 | |
| | Ayudas de albañilería | ud | 0,00791 | 137,02 € | 1,08 € | 0,251 | |
| | Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido | | | | 52,60 € | 12,176 | |
| Energía solar | Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles | ud | 0,00791 | 892,53 € | 7,06 € | 1,635 | |
| | Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi | ud | 0,00791 | 470,20 € | 3,72 € | 0,861 | |
| | Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi | ud | 0,00791 | 103,04 € | 0,82 € | 0,189 | |
| | Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda | ud | 0,00791 | 73,15 € | 0,58 € | 0,134 | |
| | Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda | ud | 0,00791 | 128,27 € | 1,02 € | 0,235 | |
| | Total capítulo de energía solar por m² construido | | | | 13,19 € | 3,054 | |
| Electricidad | Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores | ud | 0,00791 | 60,54 € | 0,48 € | 0,111 | |
| | Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw | ml | 0,15393 | 8,62 € | 1,33 € | 0,307 | |
| | Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos | ud | 0,00791 | 138,90 € | 1,10 € | 0,254 | |
| | Circuitos interiores vivienda (5 circuitos) | ud | 0,00791 | 229,72 € | 1,82 € | 0,421 | |
| | Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio | ud | 0,00791 | 986,65 € | 7,81 € | 1,808 | |
| | Portero automático, 2 puntos | ud | 0,00791 | 95,00 € | 0,75 € | 0,174 | |
| | Circuito equipotencial y red de toma tierra | ud | 0,00791 | 55,72 € | 0,44 € | 0,102 | |
| | Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3 | ud | 0,00034 | 2.555,87 € | 0,87 € | 0,202 | |
| | Apertura y cierre de rozas albañilería | ud | 0,00791 | 343,91 € | 2,72 € | 0,630 | |
| | Total capítulo de electricidad por m² construido | | | | 17,32 € | 4,009 | |
| Telecomunica. | Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón | ud | 0,00040 | 326,77 € | 0,13 € | 0,030 | |
| | Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm, | ml | 0,00396 | 48,00 € | 0,19 € | 0,044 | |
| | Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm. | ml | 0,00673 | 9,49 € | 0,06 € | 0,015 | |
| | Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm. | ud | 0,00396 | 6,56 € | 0,03 € | 0,006 | |
| | Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm, | ud | 0,00040 | 107,48 € | 0,04 € | 0,010 | |
| | Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm. | ud | 0,00040 | 92,47 € | 0,04 € | 0,008 | |
| | Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm. | ml | 0,00594 | 5,35 € | 0,03 € | 0,007 | |
| | Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA | ud | 0,00040 | 619,24 € | 0,25 € | 0,057 | |
| | Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu. | ud | 0,00040 | 1.553,41 € | 0,61 € | 0,142 | |
| | 6 Tubos | Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm. | ml | 0,02533 | 9,03 € | 0,23 € | 0,053 |
| | | Canalización pricipal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi. | ml | 0,02612 | 11,19 € | 0,29 € | 0,068 |
| | | Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi. | ml | 0,02612 | 10,00 € | 0,26 € | 0,060 |
| | | Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P | ud | 0,00237 | 175,91 € | 0,42 € | 0,097 |
| | | Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P | ud | 0,00237 | 107,65 € | 0,26 € | 0,059 |
| | 3 Tomas ser. | Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA | ud | 0,00791 | 78,28 € | 0,62 € | 0,143 |
| | | Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA. | ud | 0,02374 | 94,17 € | 2,24 € | 0,518 |
| | | Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda | ud | 0,00791 | 114,41 € | 0,91 € | 0,210 |
| | | Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido | | | | 6,60 € | 1,527 |
| | Pintura | Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m. | m² | 1,52420 | 2,63 € | 4,01 € | 0,928 |
| Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m. | | m² | 0,56715 | 3,11 € | 1,76 € | 0,408 | |

| Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares | | | | | | |
|---|--|-------|---------|-----------|----------|-------|
| Capítulo | Descripción de la Unidad | Unid. | Cua. m² | Prec.uni. | Coste m² | % |
| | Plástico techos cocina y baños | m² | 0,14513 | 3,11 € | 0,45 € | 0,104 |
| | Total capítulo de pintura por m² construido | | | | 6,22 € | 1,440 |
| Varios | Limpieza de obra | ud | 0,00791 | 179,18 € | 1,42 € | 0,328 |
| | Total capítulo de varios por m² construido | | | | 1,42 € | 0,328 |
| Seguridad y salud | Seguridad y salud de obra | m² | 1,00000 | 5,57 € | 5,57 € | 1,288 |
| | Total capítulo de seguridad y salud m² construido | | | | 5,57 € | 1,288 |
| Elementos | Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno | m² | 0,04969 | 253,65 € | 12,60 € | 2,917 |
| | Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol | m² | 0,02714 | 505,17 € | 13,71 € | 3,174 |
| ocupada | Cuartos de contadores de agua gas y electricidad | m² | 0,00733 | 325,15 € | 2,38 € | 0,552 |
| 0,0960 | Recintos telecomunicaciones | m² | 0,00314 | 238,86 € | 0,75 € | 0,174 |
| m²/m² | Sala de calderas calefacción | m² | 0,00868 | 548,84 € | 4,76 € | 1,103 |
| | Total capítulo de elementos comunes por m² construido | | | | 34,21 € | 7,919 |
| Total de ejecución material por m²: construido de vivienda tipo medio | | | | 125,75 m² | 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 m² | Superficie construida privada | 105,82 m² |
| Superficie 1 baño | 4,32 m² | P.P. común rellano escalera | 6,63 m² |
| Superficie aseo | 3,14 m² | P.P. común portal de acceso | 4,03 m² |
| Superficie útil | 90,00 m² | P.P. sala cuarto calderas | 2,19 m² |
| Fachada a calle | 32,05 m | P.P. cuarto de contadores | 1,03 m² |
| Fachada a patios | 0,04 m | Superficie construida | 122,75 m² |
| Medianil 1/2 asta | 10,52 m | Carpintería exterior | 9,83 m² |
| Tabicón distribuciones | 26,55 m | Carpintería interior | 17,57 m² |
| Tabique distribuciones | 16,97 m | Altura edificación | S+B+2 |
| Conductos ventilación | 0,47 m² | Altura de planta | 2,6+0,30 |

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

| Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares | | | | | | |
|---|---|-------|---------|-----------|----------|-------|
| Capítulo | Descripción de la Unidad | Unid. | Cua. m² | Prec.uni. | Coste m² | % |
| Cimentación | Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos | m³ | 0,02905 | 42,65 € | 1,24 € | 0,238 |
| Terreno | Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación | m³ | 0,00354 | 70,15 € | 0,25 € | 0,048 |
| 4 Kg/cm2 | Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación | m³ | 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 m² construido. | | | | 5,39 € | 1,036 |
| Saneamiento | Excavación en zanjas saneamiento terreno duro | m³ | 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 |

| Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares | | | | | | |
|---|---|-------|---------|------------|----------|-------|
| 122,75 m² construido. | | | | | | |
| Capítulo | Descripción de la Unidad | Unid. | Cua. m² | Prec.uni. | Coste m² | % |
| | Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos | ud | 0,00714 | 132,04 € | 0,94 € | 0,181 |
| | Total capítulo saneamiento por m² 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 m² construido | | | | 5,73 € | 1,102 |
| Estructura | Hierro en total de la estructura 1 m² construido | kg | 9,0413 | 0,91 € | 8,20 € | 1,577 |
| Sótano | Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m² construido | m³ | 0,16488 | 62,88 € | 10,37 € | 1,994 |
| 1 | Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón | m² | 0,83652 | 12,66 € | 10,59 € | 2,037 |
| Planta baja | Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura | m² | 1,10000 | 0,91 € | 1,00 € | 0,192 |
| 1 | Encofrados y apuntalamientos de estructura | m² | 0,68810 | 7,49 € | 5,16 € | 0,991 |
| Plantas vivi. | Mano de obra estructura 1 m² construido | m² | 1,00000 | 21,74 € | 21,74 € | 4,180 |
| 2 | Control del hormigón y acero 1 m² construido | ud | 1,00000 | 0,60 € | 0,60 € | 0,116 |
| | Total capítulo estructura por m² construido | | | | 57,65 € | 11,09 |
| Cubierta | Cubierta de teja de cemento sobre faldones | m² | 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 | m² | 0,05828 | 126,44 € | 7,37 € | 1,417 |
| | Total capítulo cubierta por m² construido | | | | 29,28 € | 5,630 |
| Conductos | Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2 | ud | 0,00791 | 431,54 € | 3,42 € | 0,657 |
| ventilación | Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas | ud | 0,00791 | 213,54 € | 1,69 € | 0,325 |
| Superf. Ocupad | Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo | ml | 0,03720 | 14,34 € | 0,53 € | 0,103 |
| 0,0051 | Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas | ml | 0,04749 | 12,60 € | 0,60 € | 0,115 |
| m²/m² | 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 m² construido | | | | 9,79 € | 1,882 |
| Tabiquerías | Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado | m² | 0,66344 | 71,87 € | 47,68 € | 9,170 |
| Coef. Facha. | Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor" | ml | 1,44630 | 2,89 € | 4,18 € | 0,803 |
| 0,356122426 | Tabique de fachada calle | m² | 0,56660 | 16,40 € | 9,29 € | 1,787 |
| ml/m² sum | Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado | m² | 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 | m² | 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 |
| m²/m² 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.. | m² | 0,13889 | 23,38 € | 3,25 € | 0,624 |
| ocupada | Medianil 1/2 asta ladr. perfo. | m² | 0,20144 | 13,41 € | 2,70 € | 0,520 |
| 0,1148 | Tabicón distribuciones | m² | 0,47360 | 20,55 € | 9,73 € | 1,872 |

| Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares | | | | | | |
|---|--|-------|---------|------------|-----------------------|-------|
| | | | | | 122,75 m² construido. | |
| Capítulo | Descripción de la Unidad | Unid. | Cua. m² | Prec.uni. | Coste m² | % |
| m²/m² | Tabique en distribuciones | m² | 0,30081 | 16,40 € | 4,93 € | 0,949 |
| | Total capítulo tabiquerías por m² construido | | | | 92,35 € | 17,76 |
| Revestimien. | Enfoscado yeso a buenavista en paredes | m² | 1,55522 | 9,35 € | 14,54 € | 2,796 |
| | Enfoscado yeso a buenavista en techos | m² | 0,56001 | 10,05 € | 5,63 € | 1,082 |
| | Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo | m² | 0,15227 | 16,87 € | 2,57 € | 0,494 |
| | Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m² compra) | m² | 0,53559 | 26,02 € | 13,94 € | 2,680 |
| | Total capítulo de revestimientos por m² construido | | | | 36,68 € | 7,053 |
| Aislamientos | Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor | m² | 0,63543 | 6,86 € | 4,36 € | 0,838 |
| | Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm | m² | 0,30828 | 5,22 € | 1,61 € | 0,309 |
| | Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³ | m² | 0,35614 | 4,67 € | 1,66 € | 0,320 |
| | Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica | m² | 0,35614 | 3,55 € | 1,26 € | 0,243 |
| | Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm. | m² | 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 m² construido | | | | 12,82 € | 2,465 |
| Solados | Solera de mortero bombeado de arena silíceas y 350 kg de cemento, de 5 cm | m² | 0,71228 | 12,20 € | 8,69 € | 1,671 |
| | Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m² compra) | m² | 0,14513 | 21,10 € | 3,06 € | 0,589 |
| | Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno | m² | 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 m² construido | | | | 25,30 € | 4,865 |
| Carpintería | Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m. | m² | 0,06922 | 190,78 € | 13,21 € | 2,540 |
| exterior | Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m. | m² | 0,00856 | 198,61 € | 1,70 € | 0,327 |
| 0,1092 | Premarco galvanizado para carpintería exterior | ml | 0,25314 | 5,56 € | 1,41 € | 0,271 |
| m²/m² sum | Colocación carpintería exterior | m² | 0,07778 | 26,43 € | 2,06 € | 0,395 |
| | Sellado carpintería exterior | ml | 0,25314 | 1,94 € | 0,49 € | 0,094 |
| | Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado | ml | 0,06604 | 32,06 € | 2,12 € | 0,407 |
| | Persiana de aluminio totalmente instalada | m² | 0,09489 | 32,04 € | 3,04 € | 0,585 |
| | Vidrio climatit 4+12+6 sobre carpintería aluminio | m² | 0,07000 | 28,24 € | 1,98 € | 0,380 |
| | Total capítulo carpintería exterior por m² construido | | | | 25,99 € | 4,999 |
| Carpintería interior | 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 |
| m²/m² sum | Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz | ud | 0,02374 | 176,35 € | 4,19 € | 0,805 |
| | Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz | ud | 0,01583 | 208,63 € | 3,30 € | 0,635 |
| | Colocación de cercos interiores | m² | 0,13905 | 15,22 € | 2,12 € | 0,407 |
| | Total capítulo carpintería interior por m² construido | | | | 18,50 € | 3,558 |
| Fontanería | Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores | ud | 0,00099 | 1.323,04 € | 1,31 € | 0,252 |
| Cocina | Batería contadores, totalmente instalada | ud | 0,00791 | 125,49 € | 0,99 € | 0,191 |
| 1 | Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla | ml | 0,15393 | 12,12 € | 1,87 € | 0,359 |
| Baño | Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina | ud | 0,00791 | 227,26 € | 1,80 € | 0,346 |
| 1 | Distribución interior agua fría y caliente cocina | ud | 0,00791 | 245,58 € | 1,94 € | 0,374 |
| Aseo | Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo | ud | 0,00791 | 286,72 € | 2,27 € | 0,436 |
| 1 | Distribución interior agua fría, caliente aseo | ud | 0,00791 | 301,79 € | 2,39 € | 0,459 |
| | Bañera 1,2,lavabo,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 |

| Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares | | | | | | | 122,75 m² constr. |
|---|--|-------|---------|-------------|----------|--------|-------------------|
| Capítulo | Descripción de la Unidad | Unid. | Cua. m² | Prec.uni. | Coste m² | % | |
| | Ayudas albañilería | ud | 0,00791 | 347,62 € | 2,75 € | 0,529 | |
| | Total capítulo de fontanería por m² construido | | | | 31,40 € | 6,039 | |
| Calefacción y agua caliente colectiva | Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador | ud | 0,00049 | 2.129,14 € | 1,05 € | 0,203 | |
| | Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas | ud | 0,00049 | 14.447,70 € | 7,15 € | 1,374 | |
| | Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas | ud | 0,00049 | 14.938,92 € | 7,39 € | 1,421 | |
| | Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas | ud | 0,00049 | 1.702,99 € | 0,84 € | 0,162 | |
| | Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria | ud | 0,00049 | 1.889,64 € | 0,93 € | 0,180 | |
| | Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción | ud | 0,00049 | 3.778,10 € | 1,87 € | 0,359 | |
| | Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria | ud | 0,00049 | 8.941,01 € | 4,42 € | 0,850 | |
| | Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción | ud | 0,00049 | 17.782,79 € | 8,80 € | 1,692 | |
| | Montante de agua caliente sanitaria calorifugado | ml | 0,04650 | 68,22 € | 3,17 € | 0,610 | |
| | Montante de calefacción calorifugado | ml | 0,04650 | 56,47 € | 2,63 € | 0,505 | |
| | Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda | ud | 0,00791 | 781,55 € | 6,19 € | 1,189 | |
| | Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento | ud | 0,53065 | 10,93 € | 5,80 € | 1,116 | |
| | Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada | ud | 0,07408 | 132,62 € | 9,82 € | 1,889 | |
| | Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm | ud | 0,00767 | 256,75 € | 1,97 € | 0,379 | |
| | Ayudas de albañilería | ud | 0,00791 | 164,99 € | 1,31 € | 0,251 | |
| | Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido | | | | 63,34 € | 12,180 | |
| Energía solar | Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles | ud | 0,00791 | 1.074,72 € | 8,51 € | 1,636 | |
| | Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi | ud | 0,00791 | 566,18 € | 4,48 € | 0,862 | |
| | Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi | ud | 0,00791 | 124,07 € | 0,98 € | 0,189 | |
| | Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda | ud | 0,00791 | 88,08 € | 0,70 € | 0,134 | |
| | Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda | ud | 0,00791 | 154,45 € | 1,22 € | 0,235 | |
| | Total capítulo de energía solar por m² construido | | | | 15,89 € | 3,055 | |
| Electricidad | Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores | ud | 0,00791 | 72,90 € | 0,58 € | 0,111 | |
| | Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw | ml | 0,15393 | 10,37 € | 1,60 € | 0,307 | |
| | Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos | ud | 0,00791 | 167,26 € | 1,32 € | 0,255 | |
| | Circuitos interiores vivienda (5 circuitos) | ud | 0,00791 | 276,61 € | 2,19 € | 0,421 | |
| | Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio | ud | 0,00791 | 1.188,05 € | 9,40 € | 1,808 | |
| | Portero automático, 2 puntos | ud | 0,00791 | 114,39 € | 0,91 € | 0,174 | |
| | Circuito equipotencial y red de toma tierra | ud | 0,00791 | 67,09 € | 0,53 € | 0,102 | |
| | Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3 | ud | 0,00034 | 3.077,60 € | 1,05 € | 0,202 | |
| | Apertura y cierre de rozas albañilería | ud | 0,00791 | 414,11 € | 3,28 € | 0,630 | |
| | Total capítulo de electricidad por m² construido | | | | 20,85 € | 4,010 | |
| 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 m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares | | | | | | | 122,75 m² constr. |
|---|--|-------|---------|------------|----------|-------|-------------------|
| Capítulo | Descripción de la Unidad | Unid. | Cua. m² | Prec.uni. | Coste m² | % | |
| 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 principal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi. | ml | 0,02612 | 13,47 € | 0,35 € | 0,068 | |
| | Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi. | ml | 0,02612 | 12,04 € | 0,31 € | 0,060 | |
| | Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P | ud | 0,00237 | 211,82 € | 0,50 € | 0,097 | |
| 3 Tomas ser. | Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P | ud | 0,00237 | 129,62 € | 0,31 € | 0,059 | |
| | Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA | ud | 0,00791 | 94,26 € | 0,75 € | 0,143 | |
| | Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA. | ud | 0,02374 | 113,39 € | 2,69 € | 0,518 | |
| | Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda | ud | 0,00791 | 137,77 € | 1,09 € | 0,210 | |
| | Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido | | | | 7,94 € | 1,527 | |
| Pintura | Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m. | m² | 1,52420 | 3,17 € | 4,83 € | 0,928 | |
| | Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m. | m² | 0,56715 | 3,74 € | 2,12 € | 0,408 | |
| | Plástico techos cocina y baños | m² | 0,14513 | 3,74 € | 0,54 € | 0,104 | |
| | Total capítulo de pintura por m² construido | | | | 7,49 € | 1,441 | |
| Varios | Limpieza de obra | ud | 0,00791 | 215,75 € | 1,71 € | 0,328 | |
| | Total capítulo de varios por m² construido | | | | 1,71 € | 0,328 | |
| Seguridad y salud | Seguridad y salud de obra | m² | 1,00000 | 6,70 € | 6,70 € | 1,289 | |
| | Total capítulo de seguridad y salud m² construido | | | | 6,70 € | 1,289 | |
| Elementos ocupada 0,0960 m²/m² | Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno | m² | 0,04969 | 305,42 € | 15,18 € | 2,918 | |
| | Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol | m² | 0,02714 | 608,29 € | 16,51 € | 3,175 | |
| | Cuartos de contadores de agua gas y electricidad | m² | 0,00733 | 391,52 € | 2,87 € | 0,552 | |
| | Recintos telecomunicaciones | m² | 0,00314 | 287,62 € | 0,90 € | 0,174 | |
| | Sala de calderas calefacción | m² | 0,00868 | 660,87 € | 5,74 € | 1,103 | |
| | Total capítulo de elementos comunes por m² construido | | | | 41,20 € | 7,922 | |
| Total de ejecución material por m². construido de vivienda tipo medio | | | | 122,75 m² | 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 m² | Superficie construida privada | 105,82 m² |
| Superficie 1 baño | 4,32 m² | P.P. común rellano escalera | 6,63 m² |
| Superficie aseo | 3,14 m² | P.P. común portal de acceso | 4,03 m² |
| Superficie útil | 90,00 m² | P.P. sala cuarto calderas | 2,19 m² |
| Fachada a calle | 32,05 m | P.P. cuarto de contadores | 1,03 m² |
| Fachada a patios | 0,04 m | Superficie construida | 122,75 m² |
| Medianil 1/2 asta | 10,52 m | Carpintería exterior | 9,83 m² |
| Tabicón distribuciones | 26,55 m | Carpintería interior | 17,57 m² |
| Tabique distribuciones | 16,97 m | Altura edificación | S+B+2 |
| Conductos ventilación | 0,47 m² | Altura de planta | 2,6+0,30 |

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

| Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares | | | | | | 122,75 m ² constru. |
|---|--|----------------|---------------------|------------|----------------------|--------------------------------|
| Capítulo | Descripción de la Unidad | Unid. | Cua. m ² | Prec. uni. | Coste m ² | % |
| Cimentación | Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos | m ³ | 0,02905 | 42,65 € | 1,24 € | 0,238 |
| Terreno | Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación | m ³ | 0,00354 | 70,15 € | 0,25 € | 0,048 |
| 4 Kg/cm ² | Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación | m ³ | 0,02550 | 123,83 € | 3,16 € | 0,607 |
| 0,10 ml horm. lim. | Hierro B-500 en zapatas cimentación | kg | 0,82064 | 0,91 € | 0,74 € | 0,143 |
| | Total capítulo cimentación por m ² construido. | | | | 5,39 € | 1,036 |
| Saneamiento | Excavación en zanjas saneamiento terreno duro | m ³ | 0,01515 | 28,88 € | 0,44 € | 0,084 |
| Sótano | Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado | ml | 0,00139 | 42,54 € | 0,06 € | 0,011 |
| 1 | Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado | ml | 0,00357 | 32,59 € | 0,12 € | 0,022 |
| Planta baja | Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado | ml | 0,01668 | 25,56 € | 0,43 € | 0,082 |
| 1 | Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado | ml | 0,06209 | 20,81 € | 1,29 € | 0,249 |
| Plantas vivi. | Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado | ml | 0,01098 | 19,28 € | 0,21 € | 0,041 |
| 2 | Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos | ud | 0,00005 | 207,88 € | 0,01 € | 0,002 |
| | Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos | ud | 0,00310 | 164,78 € | 0,51 € | 0,098 |
| | Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos | ud | 0,00714 | 132,04 € | 0,94 € | 0,181 |
| | Total capítulo saneamiento por m ² construido | | | | 4,01 € | 0,770 |
| Acometidas | Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.) | ml | 0,00485 | 150,22 € | 0,73 € | 0,140 |
| | Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.) | ml | 0,00485 | 158,61 € | 0,77 € | 0,148 |
| | Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta | ud | 0,00036 | 1.628,11 € | 0,58 € | 0,112 |
| | Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores | ud | 0,00036 | 4.150,45 € | 1,48 € | 0,285 |
| | Derechos de acometida de energía eléctrica | kw | 0,04353 | 26,72 € | 1,16 € | 0,224 |
| | Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm | ml | 0,00808 | 27,09 € | 0,22 € | 0,042 |
| | Caja general de protección | ud | 0,00050 | 381,82 € | 0,19 € | 0,037 |
| | Línea repartidora energía eléctrica | ml | 0,01617 | 36,86 € | 0,60 € | 0,115 |
| | Total capítulo acometidas por m ² construido | | | | 5,73 € | 1,102 |
| Estructura | Hierro en total de la estructura 1 m ² construido | kg | 9,0413 | 0,91 € | 8,20 € | 1,577 |
| Sótano | Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido | m ³ | 0,16488 | 62,88 € | 10,37 € | 1,994 |
| 1 | Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón | m ² | 0,83652 | 12,66 € | 10,59 € | 2,037 |
| Planta baja | Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura | m ² | 1,10000 | 0,91 € | 1,00 € | 0,192 |
| 1 | Encofrados y apuntalamientos de estructura | m ² | 0,68810 | 7,49 € | 5,16 € | 0,991 |
| Plantas vivi. | Mano de obra estructura 1 m ² construido | m ² | 1,00000 | 21,74 € | 21,74 € | 4,180 |
| 2 | Control del hormigón y acero 1 m ² construido | ud | 1,00000 | 0,60 € | 0,60 € | 0,116 |
| | Total capítulo estructura por m ² construido | | | | 57,65 € | 11,09 |
| Cubierta | Cubierta de teja de cemento sobre faldones | m ² | 0,25000 | 63,40 € | 15,85 € | 3,048 |
| 4 | Limahoya en chapa de zinc | ml | 0,01818 | 39,82 € | 0,72 € | 0,139 |
| | Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos | ml | 0,02500 | 65,93 € | 1,65 € | 0,317 |
| | Canalón de PVC | ml | 0,06476 | 29,16 € | 1,89 € | 0,363 |
| | Bajante de pluviales PVC D=83 mmm | ml | 0,07771 | 23,15 € | 1,80 € | 0,346 |
| | Alero completo incluso estructura y cubrición | m ² | 0,05828 | 126,44 € | 7,37 € | 1,417 |
| | Total capítulo cubierta por m ² construido | | | | 29,28 € | 5,630 |
| 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 m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares | | | | | 122,75 m² | constru. |
|---|---|-------|---------|-----------|-----------|----------|
| Capítulo | Descripcción de la Unidad | Unid. | Cua. m² | Prec.uni. | Coste m² | % |
| | 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 m² construido | | | | 9,79 € | 1,882 |
| Tabiquerías | Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado | m² | 0,66344 | 71,87 € | 47,68 € | 9,170 |
| Coef. Facha. | Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor" | ml | 1,44630 | 2,89 € | 4,18 € | 0,803 |
| 0,356122426 | Tabique de fachada calle | m² | 0,56660 | 16,40 € | 9,29 € | 1,787 |
| ml/m² sum | Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado | m² | 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 | m² | 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 |
| m²/m² 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.. | m² | 0,13889 | 23,38 € | 3,25 € | 0,624 |
| ocupada | Medianil 1/2 asta ladr. perfo. | m² | 0,20144 | 13,41 € | 2,70 € | 0,520 |
| 0,1148 | Tabicón distribuciones | m² | 0,47360 | 20,55 € | 9,73 € | 1,872 |
| m²/m² | Tabique en distribuciones | m² | 0,30081 | 16,40 € | 4,93 € | 0,949 |
| | Total capítulo tabiquerías por m² construido | | | | 92,35 € | 17,76 |
| Revestimien. | Enfoscado yeso a buenavista en paredes | m² | 1,55522 | 9,35 € | 14,54 € | 2,796 |
| | Enfoscado yeso a buenavista en techos | m² | 0,56001 | 10,05 € | 5,63 € | 1,082 |
| | Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo | m² | 0,15227 | 16,87 € | 2,57 € | 0,494 |
| | Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m² compra) | m² | 0,53559 | 26,02 € | 13,94 € | 2,680 |
| | Total capítulo de revestimientos por m² construido | | | | 36,68 € | 7,053 |
| Aislamientos | Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor | m² | 0,63543 | 6,86 € | 4,36 € | 0,838 |
| | Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm | m² | 0,30828 | 5,22 € | 1,61 € | 0,309 |
| | Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³ | m² | 0,35614 | 4,67 € | 1,66 € | 0,320 |
| | Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica | m² | 0,35614 | 3,55 € | 1,26 € | 0,243 |
| | Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm. | m² | 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 m² construido | | | | 12,82 € | 2,465 |
| Solados | Solera de mortero bombeado de arena silícea y 350 kg de cemento, de 5 cm | m² | 0,71228 | 12,20 € | 8,69 € | 1,671 |
| | Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m² compra) | m² | 0,14513 | 21,10 € | 3,06 € | 0,589 |
| | Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno | m² | 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 m² construido | | | | 25,30 € | 4,865 |
| Carpintería | Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m. | m² | 0,06922 | 190,78 € | 13,21 € | 2,540 |
| exterior | Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m. | m² | 0,00856 | 198,61 € | 1,70 € | 0,327 |
| 0,1092 | Premarco galvanizado para carpintería exterior | ml | 0,25314 | 5,56 € | 1,41 € | 0,271 |
| m²/m² sum | Colocación carpintería exterior | m² | 0,07778 | 26,43 € | 2,06 € | 0,395 |
| | Sellado carpintería exterior | ml | 0,25314 | 1,94 € | 0,49 € | 0,094 |
| | Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado | ml | 0,06604 | 32,06 € | 2,12 € | 0,407 |
| | Persiana de aluminio totalmente instalada | m² | 0,09489 | 32,04 € | 3,04 € | 0,585 |
| | Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio | m² | 0,07000 | 28,24 € | 1,98 € | 0,380 |
| | Total capítulo carpintería exterior por m² construido | | | | 25,99 € | 4,999 |
| Carpintería | Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz | ud | 0,00791 | 435,18 € | 3,44 € | 0,662 |
| interior | Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz | ud | 0,02889 | 188,83 € | 5,45 € | 1,049 |
| 0,195 | Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz | ud | 0,02374 | 176,35 € | 4,19 € | 0,805 |

| Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares | | | | | | 122,75 m² | constru. |
|---|--|-------|---------|-------------|----------|-----------|----------|
| Capítulo | Descripción de la Unidad | Unid. | Cua. m² | Prec.uni. | Coste m² | % | |
| m²/m² sum | Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz | ud | 0,01583 | 208,63 € | 3,30 € | 0,635 | |
| | Colocación de cercos interiores | m² | 0,13905 | 15,22 € | 2,12 € | 0,407 | |
| | Total capítulo carpintería interior por m² construido | | | | 18,50 € | 3,558 | |
| Fontanería | Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores | ud | 0,00099 | 1.323,04 € | 1,31 € | 0,252 | |
| Cocina | Batería contadores, totalmente instalada | ud | 0,00791 | 125,49 € | 0,99 € | 0,191 | |
| 1 | Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla | ml | 0,15393 | 12,12 € | 1,87 € | 0,359 | |
| Baño | Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina | ud | 0,00791 | 227,26 € | 1,80 € | 0,346 | |
| 1 | Distribución interior agua fría y caliente cocina | ud | 0,00791 | 245,58 € | 1,94 € | 0,374 | |
| Aseo | Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo | ud | 0,00791 | 286,72 € | 2,27 € | 0,436 | |
| 1 | Distribución interior agua fría, caliente aseo | ud | 0,00791 | 301,79 € | 2,39 € | 0,459 | |
| | Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo | ud | 0,00791 | 584,48 € | 4,63 € | 0,890 | |
| | Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño | ud | 0,00791 | 315,21 € | 2,49 € | 0,480 | |
| | Distribución interior agua fría y caliente baño | ud | 0,00791 | 385,85 € | 3,05 € | 0,587 | |
| | Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño | ud | 0,00791 | 746,98 € | 5,91 € | 1,137 | |
| | Ayudas albañilería | ud | 0,00791 | 347,62 € | 2,75 € | 0,529 | |
| | Total capítulo de fontanería por m² construido | | | | 31,40 € | 6,039 | |
| Calefacción | Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador | ud | 0,00049 | 2.129,14 € | 1,05 € | 0,203 | |
| y agua | Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas | ud | 0,00049 | 14.447,70 € | 7,15 € | 1,374 | |
| caliente | Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas | ud | 0,00049 | 14.938,92 € | 7,39 € | 1,421 | |
| colectiva | Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas | ud | 0,00049 | 1.702,99 € | 0,84 € | 0,162 | |
| | Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria | ud | 0,00049 | 1.889,64 € | 0,93 € | 0,180 | |
| | Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción | ud | 0,00049 | 3.778,10 € | 1,87 € | 0,359 | |
| | Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria | ud | 0,00049 | 8.941,01 € | 4,42 € | 0,850 | |
| | Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción | ud | 0,00049 | 17.782,79 € | 8,80 € | 1,692 | |
| | Montante de agua caliente sanitaria calorifugado | ml | 0,04650 | 68,22 € | 3,17 € | 0,610 | |
| | Montante de calefacción calorifugado | ml | 0,04650 | 56,47 € | 2,63 € | 0,505 | |
| | Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda | ud | 0,00791 | 781,55 € | 6,19 € | 1,189 | |
| | Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento | ud | 0,53065 | 10,93 € | 5,80 € | 1,116 | |
| | Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada | ud | 0,07408 | 132,62 € | 9,82 € | 1,889 | |
| | Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm | ud | 0,00767 | 256,75 € | 1,97 € | 0,379 | |
| | Ayudas de albañilería | ud | 0,00791 | 164,99 € | 1,31 € | 0,251 | |
| | Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido | | | | 63,34 € | 12,180 | |
| Energía | Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles | ud | 0,00791 | 1.074,72 € | 8,51 € | 1,636 | |
| solar | Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi | ud | 0,00791 | 566,18 € | 4,48 € | 0,862 | |
| | Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi | ud | 0,00791 | 124,07 € | 0,98 € | 0,189 | |
| | Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda | ud | 0,00791 | 88,08 € | 0,70 € | 0,134 | |
| | Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda | ud | 0,00791 | 154,45 € | 1,22 € | 0,235 | |
| | Total capítulo de energía solar por m² construido | | | | 15,89 € | 3,055 | |
| Electricidad | Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores | ud | 0,00791 | 72,90 € | 0,58 € | 0,111 | |
| | Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw | ml | 0,15393 | 10,37 € | 1,60 € | 0,307 | |
| | Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos | ud | 0,00791 | 167,26 € | 1,32 € | 0,255 | |

| Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares | | | | | 122,75 m² | constru. | |
|---|--|---|---------|------------|-----------|----------|-------|
| Capítulo | Descripcción de la Unidad | Unid. | Cua. m² | Prec.uni. | Coste m² | % | |
| | Circuitos interiores vivienda (5 circuitos) | ud | 0,00791 | 276,61 € | 2,19 € | 0,421 | |
| | Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio | ud | 0,00791 | 1.188,05 € | 9,40 € | 1,808 | |
| | Portero automático, 2 puntos | ud | 0,00791 | 114,39 € | 0,91 € | 0,174 | |
| | Circuito equipotencial y red de toma tierra | ud | 0,00791 | 67,09 € | 0,53 € | 0,102 | |
| | Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3 | ud | 0,00034 | 3.077,60 € | 1,05 € | 0,202 | |
| | Apertura y cierre de rozas albañilería | ud | 0,00791 | 414,11 € | 3,28 € | 0,630 | |
| | Total capítulo de electricidad por m² construido | | | | 20,85 € | 4,010 | |
| Telecomunica. | Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón | ud | 0,00040 | 395,56 € | 0,16 € | 0,030 | |
| | Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm, | ml | 0,00396 | 57,80 € | 0,23 € | 0,044 | |
| | Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm. | ml | 0,00673 | 11,42 € | 0,08 € | 0,015 | |
| | Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm. | ud | 0,00396 | 7,90 € | 0,03 € | 0,006 | |
| | Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm, | ud | 0,00040 | 129,42 € | 0,05 € | 0,010 | |
| | Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm. | ud | 0,00040 | 111,35 € | 0,04 € | 0,008 | |
| | Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm. | ml | 0,00594 | 6,44 € | 0,04 € | 0,007 | |
| | Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA | ud | 0,00040 | 745,65 € | 0,30 € | 0,057 | |
| | Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu. | ud | 0,00040 | 1.870,50 € | 0,74 € | 0,142 | |
| | 6 Tubos | Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm. | ml | 0,02533 | 10,87 € | 0,28 € | 0,053 |
| | | Canalización 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 m² construido | | | | 7,94 € | 1,527 |
| | Pintura | Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m. | m² | 1,52420 | 3,17 € | 4,83 € | 0,928 |
| Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m. | | m² | 0,56715 | 3,74 € | 2,12 € | 0,408 | |
| Plástico techos cocina y baños | | m² | 0,14513 | 3,74 € | 0,54 € | 0,104 | |
| Total capítulo de pintura por m² construido | | | | | 7,49 € | 1,441 | |
| Varios | Limpieza de obra | ud | 0,00791 | 215,75 € | 1,71 € | 0,328 | |
| | Total capítulo de varios por m² construido | | | | 1,71 € | 0,328 | |
| Seguridad y salud | Seguridad y salud de obra | m² | 1,00000 | 6,70 € | 6,70 € | 1,289 | |
| | Total capítulo de seguridad y salud m² construido | | | | 6,70 € | 1,289 | |
| Elementos ocupada 0,0960 m²/m² | Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno | m² | 0,04969 | 305,42 € | 15,18 € | 2,918 | |
| | Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol | m² | 0,02714 | 608,29 € | 16,51 € | 3,175 | |
| | Cuartos de contadores de agua gas y electricidad | m² | 0,00733 | 391,52 € | 2,87 € | 0,552 | |
| | Recintos telecomunicaciones | m² | 0,00314 | 287,62 € | 0,90 € | 0,174 | |
| | Sala de calderas calefacción | m² | 0,00868 | 660,87 € | 5,74 € | 1,103 | |
| | Total capítulo de elementos comunes por m² construido | | | | 41,20 € | 7,922 | |
| Total de ejecución material por m². construido de vivienda tipo medio | | | | 122,75 m² | 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 m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares | | | | | | 139,51 m ² construido. |
|---|---|----------------|---------------------|------------|----------------------|-----------------------------------|
| Capítulo | Descripción de la Unidad | Unid. | Cua. m ² | Prec.uni. | Coste m ² | % |
| Cimentación | Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos | m ³ | 0,02905 | 35,67 € | 1,04 € | 0,199 |
| Terreno | Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación | m ³ | 0,00354 | 58,67 € | 0,21 € | 0,040 |
| 4 Kg/cm2 | Hormigón HA-25/P/30/IIa 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 saneamiento enterrado | ml | 0,00139 | 35,58 € | 0,05 € | 0,009 |
| 1 | Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado | ml | 0,00357 | 27,26 € | 0,10 € | 0,019 |
| Planta baja | Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado | ml | 0,01668 | 21,38 € | 0,36 € | 0,069 |
| 1 | Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado | ml | 0,06209 | 17,41 € | 1,08 € | 0,208 |
| Plantas vivi. | Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado | ml | 0,01098 | 16,12 € | 0,18 € | 0,034 |
| 2 | Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos | ud | 0,00005 | 173,84 € | 0,01 € | 0,002 |
| | Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos | ud | 0,00310 | 137,80 € | 0,43 € | 0,082 |
| | Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos | ud | 0,00714 | 110,42 € | 0,79 € | 0,152 |
| | Total capítulo saneamiento por m ² construido | | | | 3,35 € | 0,644 |
| Acometidas | Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.) | ml | 0,00485 | 116,14 € | 0,56 € | 0,108 |
| | Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.) | ml | 0,00485 | 123,15 € | 0,60 € | 0,115 |
| | Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta | ud | 0,00037 | 1.361,54 € | 0,50 € | 0,097 |
| | Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores | ud | 0,00037 | 4.150,45 € | 1,53 € | 0,295 |
| | Derechos de acometida de energía eléctrica | kw | 0,04573 | 22,35 € | 1,02 € | 0,197 |
| | Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm | ml | 0,00841 | 22,15 € | 0,19 € | 0,036 |
| | Caja general de protección | ud | 0,00052 | 319,30 € | 0,17 € | 0,032 |
| | Línea repartidora energía eléctrica | ml | 0,01681 | 30,83 € | 0,52 € | 0,100 |
| | Total capítulo acometidas por m ² construido | | | | 5,09 € | 0,979 |
| Estructura | Hierro en total de la estructura 1 m ² construido | kg | 9,0413 | 0,76 € | 6,86 € | 1,318 |
| Sótano | Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido | m ³ | 0,16488 | 52,58 € | 8,67 € | 1,667 |
| 1 | Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón | m ² | 0,83652 | 10,59 € | 8,86 € | 1,704 |
| Planta baja | Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura | m ² | 1,10000 | 0,76 € | 0,84 € | 0,161 |
| 1 | Encofrados y apuntalamientos de estructura | m ² | 0,68810 | 6,27 € | 4,31 € | 0,829 |
| Plantas vivi. | Mano de obra estructura 1 m ² construido | m ² | 1,00000 | 18,19 € | 18,19 € | 3,498 |
| 2 | Control del hormigón y acero 1 m ² construido | ud | 1,00000 | 0,50 € | 0,50 € | 0,097 |

| Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares | | | | | | 139,51 m² construido. |
|---|---|-------|---------|------------|----------|-----------------------|
| Capítulo | Descripción de la Unidad | Unid. | Cua. m² | Prec. uni. | Coste m² | % |
| | Total capítulo estructura por m² construido | | | | 48,22 € | 9,27 |
| Cubierta 4 | Cubierta de teja de cemento sobre faldones | m² | 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 | m² | 0,07955 | 105,75 € | 8,41 € | 1,618 |
| | Total capítulo cubierta por m² construido | | | | 27,86 € | 5,357 |
| Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0053 m²/m² | 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 m3/h en conductos de baños y cocinas | ud | 0,00831 | 178,57 € | 1,48 € | 0,286 |
| | Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo | ml | 0,03908 | 11,99 € | 0,47 € | 0,090 |
| | Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas | ml | 0,04989 | 10,53 € | 0,53 € | 0,101 |
| | Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación | ml | 0,02494 | 17,28 € | 0,43 € | 0,083 |
| | Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina | ml | 0,03908 | 11,99 € | 0,47 € | 0,090 |
| | Entrada de aire autorregulable en muro de fachada. | ud | 0,04157 | 39,88 € | 1,66 € | 0,319 |
| | Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños. | ud | 0,06652 | 15,32 € | 1,02 € | 0,196 |
| | Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido | | | | 9,06 € | 1,742 |
| Tabiquerías Coef. Facha. 0,356122426 ml/m² sum Coef. Ventil. 0,1092 m²/m² sum Superficie ocupada 0,1549 m²/m² | Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado | m² | 0,91456 | 60,20 € | 55,05 € | 10,587 |
| | Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor" | ml | 1,99374 | 2,41 € | 4,81 € | 0,926 |
| | Tabique de fachada calle | m² | 0,79595 | 13,71 € | 10,92 € | 2,099 |
| | Fachada patio 1/2 asta lhd, enfoscado pintado | m² | 0,05796 | 38,37 € | 2,22 € | 0,428 |
| | Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf. | ml | 0,35738 | 4,14 € | 1,48 € | 0,284 |
| | Tabique de fachada patio | m² | 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 |
| | Medianil 1/2 asta ladr. H.d.. | m² | 0,19456 | 19,55 € | 3,80 € | 0,731 |
| | Medianil 1/2 asta ladr. perfo. | m² | 0,17395 | 11,22 € | 1,95 € | 0,375 |
| | Tabicón distribuciones | m² | 0,61371 | 17,19 € | 10,55 € | 2,028 |
| | Tabique en distribuciones | m² | 0,38959 | 13,71 € | 5,34 € | 1,027 |
| | Total capítulo tabiquerías por m² construido | | | | 105,00 € | 20,19 |
| Revestimien. | Enfoscado yeso a buenavista en paredes | m² | 2,12372 | 7,82 € | 16,61 € | 3,193 |
| | Enfoscado yeso a buenavista en techos | m² | 0,79453 | 8,40 € | 6,68 € | 1,284 |
| | Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo | m² | 0,20322 | 14,11 € | 2,87 € | 0,551 |
| | Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m² compra) | m² | 0,59466 | 21,76 € | 12,94 € | 2,489 |
| | Total capítulo de revestimientos por m² construido | | | | 39,09 € | 7,518 |
| Aislamientos | Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor | m² | 0,89456 | 5,74 € | 5,13 € | 0,987 |
| | Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm | m² | 0,32955 | 4,36 € | 1,44 € | 0,277 |
| | Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³ | m² | 0,49888 | 3,91 € | 1,95 € | 0,375 |
| | Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica | m² | 0,49888 | 2,97 € | 1,48 € | 0,285 |
| | Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm. | m² | 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 m² construido | | | | 14,08 € | 2,707 |
| Solados | Solera de mortero bombeado de arena silícea y 350 kg de cemento, de 5 cm | m² | 0,99776 | 10,20 € | 10,18 € | 1,958 |
| | Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m² compra) | m² | 0,17346 | 17,65 € | 3,06 € | 0,589 |

| Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares | | | | | | 139,51 m² | constru. |
|---|--|-------|---------|-------------|----------|-----------|----------|
| Capítulo | Descripción de la Unidad | Unid. | Cua. m² | Prec.uni. | Coste m² | % | |
| | Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno | m² | 0,82430 | 16,39 € | 13,51 € | 2,599 | |
| | Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios | ml | 0,84548 | 3,29 € | 2,78 € | 0,535 | |
| | Total capítulo de solados por m² construido | | | | 29,54 € | 5,680 | |
| Carpintería | Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m. | m² | 0,09697 | 159,54 € | 15,47 € | 2,975 | |
| exterior | Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m. | m² | 0,01199 | 166,09 € | 1,99 € | 0,383 | |
| 0,1092 | Premarco galvanizado para carpintería exterior | ml | 0,35460 | 4,65 € | 1,65 € | 0,317 | |
| m²/m² sum | Colocación carpintería exterior | m² | 0,10895 | 22,11 € | 2,41 € | 0,463 | |
| | Sellado carpintería exterior | ml | 0,35460 | 1,62 € | 0,57 € | 0,110 | |
| | Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado | ml | 0,09250 | 26,81 € | 2,48 € | 0,477 | |
| | Persiana de aluminio totalmente instalada | m² | 0,13293 | 26,79 € | 3,56 € | 0,685 | |
| | Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio | m² | 0,09806 | 23,62 € | 2,32 € | 0,445 | |
| | Total capítulo carpintería exterior por m² construido | | | | 30,45 € | 5,856 | |
| Carpintería interior | Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz | ud | 0,00831 | 363,93 € | 3,03 € | 0,582 | |
| 0,161 | Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz | ud | 0,03035 | 157,92 € | 4,79 € | 0,922 | |
| m²/m² sum | Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz | ud | 0,03326 | 147,48 € | 4,90 € | 0,943 | |
| | Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz | ud | 0,01663 | 174,47 € | 2,90 € | 0,558 | |
| | Colocación de cercos interiores | m² | 0,16105 | 12,72 € | 2,05 € | 0,394 | |
| | Total capítulo carpintería interior por m² construido | | | | 17,67 € | 3,399 | |
| Fontanería | Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores | ud | 0,00104 | 1.106,42 € | 1,15 € | 0,221 | |
| Cocina | Batería contadores, totalmente instalada | ud | 0,00831 | 104,94 € | 0,87 € | 0,168 | |
| 1 | Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla | ml | 0,16172 | 10,14 € | 1,64 € | 0,315 | |
| Baño | Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina | ud | 0,00831 | 190,05 € | 1,58 € | 0,304 | |
| 1 | Distribución interior agua fría y caliente cocina | ud | 0,00831 | 205,37 € | 1,71 € | 0,328 | |
| Aseo | Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo | ud | 0,00831 | 239,78 € | 1,99 € | 0,383 | |
| 1 | Distribución interior agua fría, caliente aseo | ud | 0,00831 | 252,38 € | 2,10 € | 0,404 | |
| | Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo | ud | 0,00831 | 488,78 € | 4,06 € | 0,782 | |
| | Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño | ud | 0,00831 | 263,60 € | 2,19 € | 0,421 | |
| | Distribución interior agua fría y caliente baño | ud | 0,00831 | 322,67 € | 2,68 € | 0,516 | |
| | Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño | ud | 0,00831 | 624,68 € | 5,19 € | 0,999 | |
| | Ayudas albañilería | ud | 0,00831 | 290,71 € | 2,42 € | 0,465 | |
| | Total capítulo de fontanería por m² construido | | | | 27,59 € | 5,306 | |
| Calefacción y agua caliente colectiva | Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador | ud | 0,00052 | 1.780,53 € | 0,93 € | 0,178 | |
| | Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas | ud | 0,00052 | 12.082,17 € | 6,28 € | 1,207 | |
| | Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas | ud | 0,00052 | 12.492,97 € | 6,49 € | 1,248 | |
| | Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas | ud | 0,00052 | 1.424,16 € | 0,74 € | 0,142 | |
| | Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria | ud | 0,00052 | 1.580,25 € | 0,82 € | 0,158 | |
| | Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción | ud | 0,00052 | 3.159,51 € | 1,64 € | 0,316 | |
| | Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria | ud | 0,00052 | 7.477,10 € | 3,89 € | 0,747 | |
| | Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción | ud | 0,00052 | 14.871,21 € | 7,73 € | 1,486 | |
| | Montante de agua caliente sanitaria calorifugado | ml | 0,04885 | 57,05 € | 2,79 € | 0,536 | |
| | Montante de calefacción calorifugado | ml | 0,04885 | 47,22 € | 2,31 € | 0,444 | |
| | Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda | ud | 0,00831 | 653,58 € | 5,43 € | 1,045 | |
| | Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento | ud | 0,74333 | 9,14 € | 6,80 € | 1,307 | |

| Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares | | | | | 139,51 m² | constru. |
|---|--|-------|---------|------------|-----------|----------|
| Capítulo | Descripción de la Unidad | Unid. | Cua. m² | Prec.uni. | Coste m² | % |
| | 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 m² construido | | | | 60,22 € | 11,581 |
| Energía solar | Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles | ud | 0,00831 | 1.033,57 € | 8,59 € | 1,653 |
| | Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi | ud | 0,00831 | 544,51 € | 4,53 € | 0,871 |
| | Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi | ud | 0,00831 | 119,32 € | 0,99 € | 0,191 |
| | Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda | ud | 0,00831 | 84,71 € | 0,70 € | 0,135 |
| | Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda | ud | 0,00831 | 129,16 € | 1,07 € | 0,207 |
| | Total capítulo de energía solar por m² construido | | | | 15,89 € | 3,056 |
| Electricidad | Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores | ud | 0,00831 | 60,96 € | 0,51 € | 0,097 |
| | Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw | ml | 0,16172 | 8,68 € | 1,40 € | 0,270 |
| | Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos | ud | 0,00831 | 139,87 € | 1,16 € | 0,224 |
| | Circuitos interiores vivienda (5 circuitos) | ud | 0,00831 | 223,82 € | 1,86 € | 0,358 |
| | Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio | ud | 0,00831 | 1.102,39 € | 9,17 € | 1,763 |
| | Portero automático, 2 puntos | ud | 0,00831 | 95,66 € | 0,80 € | 0,153 |
| | Circuito equipotencial y red de toma tierra | ud | 0,00831 | 56,11 € | 0,47 € | 0,090 |
| | Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3 | ud | 0,00036 | 2.573,70 € | 0,92 € | 0,178 |
| | Apertura y cierre de rozas albañilería | ud | 0,00831 | 346,30 € | 2,88 € | 0,554 |
| | Total capítulo de electricidad por m² 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 m² construido | | | | 6,98 € | 1,342 |
| Pintura | Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m. | m² | 2,07399 | 2,65 € | 5,49 € | 1,056 |
| | Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m. | m² | 0,82430 | 3,13 € | 2,58 € | 0,496 |

| Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares | | | | | | 139,51 m² construido. |
|---|--|-------|---------|-----------|----------|-----------------------|
| Capítulo | Descripción de la Unidad | Unid. | Cua. m² | Prec.uni. | Coste m² | % |
| | Plástico techos cocina y baños | m² | 0,17346 | 3,13 € | 0,54 € | 0,104 |
| | Total capítulo de pintura por m² construido | | | | 8,61 € | 1,656 |
| Varios | Limpieza de obra | ud | 0,00831 | 180,43 € | 1,50 € | 0,288 |
| | Total capítulo de varios por m² construido | | | | 1,50 € | 0,288 |
| Seguridad y salud | Seguridad y salud de obra | m² | 1,00000 | 7,05 € | 7,05 € | 1,355 |
| | Total capítulo de seguridad y salud m² construido | | | | 7,05 € | 1,355 |
| Elementos | Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno | m² | 0,05473 | 244,09 € | 13,36 € | 2,569 |
| | Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol | m² | 0,03310 | 508,67 € | 16,84 € | 3,238 |
| ocupada | Cuartos de contadores de agua gas y electricidad | m² | 0,00937 | 327,39 € | 3,07 € | 0,590 |
| 0,1096 | Recintos telecomunicaciones | m² | 0,00330 | 237,08 € | 0,78 € | 0,150 |
| m²/m² | Sala de calderas calefacción | m² | 0,00912 | 552,65 € | 5,04 € | 0,969 |
| | Total capítulo de elementos comunes por m² construido | | | | 39,08 € | 7,516 |
| Total de ejecución material por m². construido de vivienda tipo medio | | | | 139,51 m² | 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) | Numero 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. | Coste m ² | % |
| Movimiento de tierras | Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero | m ³ | 0,73950 | 2,46 € | 1,82 € | 9,87 |
| | Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero | m ³ | 0,11050 | 9,72 € | 1,07 € | 5,83 |
| | Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas | m ³ | 0,450000 | 1,88 € | 0,84 € | 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 |

| | | | | | | |
|-----------------------------------|---|----|----------|-------------|--------|------|
| 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 m². | | | | 1,66 € | 9,02 |
| Distribución de agua | Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras | m³ | 0,00663 | 3,13 € | 0,02 € | 0,11 |
| | Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas | m³ | 0,00284 | 11,96 € | 0,03 € | 0,18 |
| | Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua | m³ | 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 m². | | | | 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 mm2 Al | ml | 0,00304 | 14,42 € | 0,04 € | 0,24 |
| | Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 Al | ml | 0,00760 | 10,46 € | 0,08 € | 0,43 |
| | Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm2 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 mm2 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 m². | | | | 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 m². | | | | 0,14 € | 0,77 |
| Telecomunicaciones | 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 m². | | | | 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 |

| | | | | | | |
|---------------------|---|----------------|----------|-------------|--------|-------|
| | 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 ofítico 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 |

| | | | | | | |
|-------------------|---|----|--------|---------|---------|--------|
| demoliciones | Total capítulo de derribos y demoliciones por m². | | | | 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 m². | | | | 0,20 € | 1,09 |
| 1 | Total de ejecución material por m². 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:

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

Siendo:

| | |
|-------------|---|
| VR_{ijo} | 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_{ijo} | Valor de mercado de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i |
| VAC_{ijo} | Valor actual de construcción de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i, para una antigüedad igual a cero |
| ks_{ij} | Coefficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en la zona de valor i |
| SCC_{ijo} | 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:

| Uso | | Planta | 01HA | 02DD |
|--------|-------------|------------------|------|------|
| Código | Descripción | Descripción | | |
| 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:

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

Siendo:

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

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} | Coefficiente corrector s del valor de repercusión de la unidad inmobiliaria k |
| SC_p | Superficie construida de la unidad inmobiliaria |

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

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

Siendo:

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

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

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

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

Siendo:

| | |
|-------------|--|
| $VSNC_{ik}$ | Valor del suelo no consolidado del recinto k de la zona de valor i |
| VR_{ijk} | Valor de repercusión para el uso j del recinto k de la zona de valor i |
| E_{ijk} | Edificabilidad para el uso j del recinto k de la zona de valor i |
| CU_{ik} | Coste de urbanización por m² aplicable al recinto k de la zona de valor i |
| $c05_k$ | Coefficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5 |
| $c082_k$ | Coefficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo a la Norma 8.2. |
| SNC_{ik} | Superficie no consolidada del recinto k de la zona de valor i. |

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

- Suelo ordenado con urbanización consolidada:

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

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

- Suelo ordenado neto:

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

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

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

Siendo:

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

- Suelo ordenado bruto:

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

El coste total de la urbanización se calculará a partir de las determinaciones de la Ponencia de valoración relativas a la unidad de ejecución representativa de la zona de valoración. El coste de urbanización por metro cuadrado de superficie bruta se estimará por medio del coste unitario de urbanización (CU_{i0}), si bien

cabe, en caso de que sea conocida la superficie neta que debe resultar, modificarlo en función de la misma por medio de la siguiente fórmula:

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

Siendo:

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

- Suelo con aprovechamiento tipo:

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

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

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

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

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

Siendo:

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

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

5.5. Determinación del valor del suelo libre consolidado

De acuerdo a lo establecido en la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), el valor por metro cuadrado asignable al suelo libre consolidado de los recintos dotados de construcciones o al suelo libre potencialmente consolidado en recintos con aprovechamiento urbanístico potencial pero libres de construcción, será el 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 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_{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.

6. VALOR REGISTRAL

6.1. Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles

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

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

Siendo:

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

Al valor así obtenido para la unidad se le añadirá, en su caso, el producto de su coeficiente de finca f_{i0} por la suma del valor del suelo no consolidado del recinto y del valor del suelo libre consolidado a que se refiere la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante Orden Foral 133/2013, de 15 de abril).

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

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

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

b) El coeficiente de interioridad, que se aplicará a unidades inmobiliarias de uso residencial y locales en planta baja que, formando parte de edificaciones cerradas, abran todos sus huecos de luces a patios interiores. Podrá diferenciarse entre unidades en las que todos los huecos den a patios de parcela y 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

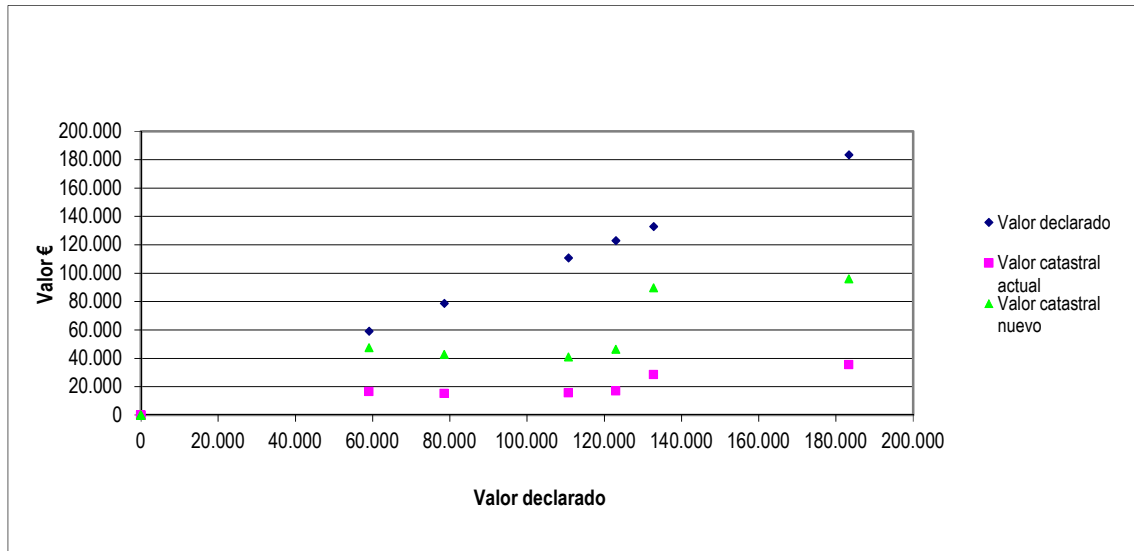
6.3.1. Zona de valor 01HA

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 (m²) 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:

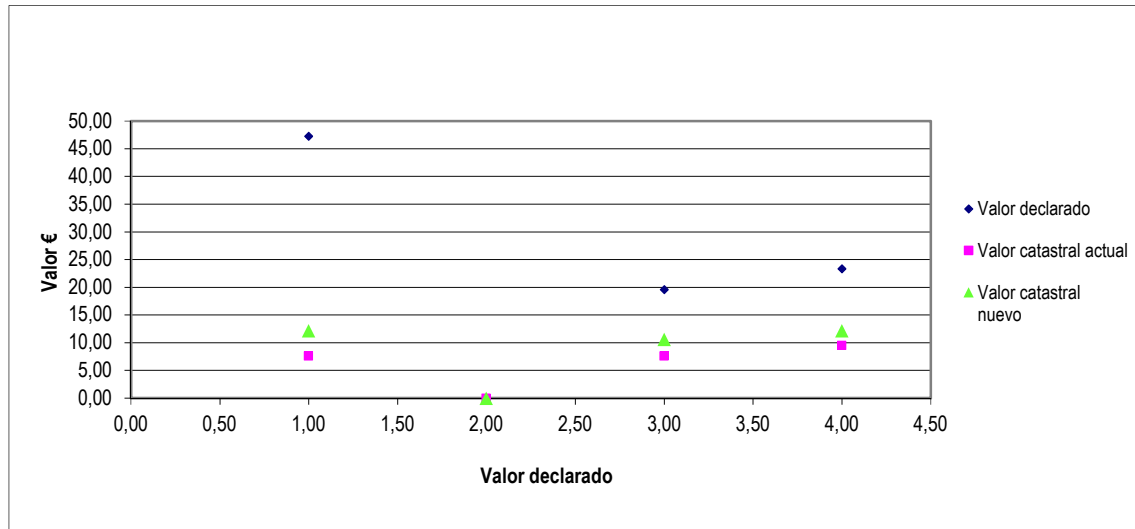


6.3.1.2. Parcela tipo. Comparación de valores de suelos

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 (m²) | Superficie edificable (m²) | | Valor declarado actualizado (€) | Valor catastral actual (€) | Valor catastral nuevo (€) | Valor por m² (€/m²) | | |
|--------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------|
| | | 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 (m²) | Tipo | Clase | Cultivo | Valor declarado (€) | Valor por hectárea (€/m2) | | | |
|--------------------------|---------------------------|------|-------|-----------------|---------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| | | | | | | 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 el 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 periodos comprendidos entre los años 2.005 y 2.014. Los tramos analizados comprenden un presión entre 0,1 a 5 BAR y diámetros de conducciones de 63 mm a 200 mm. Los caudales oscilan (donde se dispone de este dato) desde 250 Nm³/h a 2.500 Nm³/h.

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

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

7.3. Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

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

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

7.4. Coste de construcción por metro lineal de oleoducto

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

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

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