

TRAMITACIÓN MUNICIPAL:

Fecha de acuerdo de inicio:

Publicación del Proyecto:

BON N° de/...../.....

APROBACIÓN:

Aprobada por Resolución:/..... de
fecha:

Publicada en:

BON N° de/...../.....

Entrada en vigor:

Desde el día siguiente de la finalización del plazo de 20 días naturales de exposición pública. (Art. 36.7 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra)

REGISTRO:

Registrada con N°:/.....

N° Páginas de la Ponencia de Valoración:

PONENCIA DE VALORACIÓN

PIEDRAMILLERA

Anexo de Valoración

(Revisión nº 3)

INDICE

1. ZONAS DE VALOR. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION	003
2. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS	
2.1. Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor	003
2.2. Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor	004
2.3. Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor	005
2.4. Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor	006
3. MUESTRA DE MERCADO	
3.1. Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase	007
4. PARCELA TIPO	
4.1. Zona de valor 01HA.	008
4.2. Zona de valor 02DD. Diseminado	009
5. ANALISIS DE COSTES	
5.1. Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado	
5.1.1. Zona de valor 01HA. Casco Histórico.	011
5.1.2. Zona de valor 02DD. Diseminado	014
5.2. Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción	
5.2.1. Zonas de valor 01HA y 02DD.	017
5.3. Costes de mercado de la urbanización	
5.3.1. Coste de urbanización en zonas de valor 01 y 02	018
6. VALORACION DEL SUELO	
6.1. Determinación del valor básico de repercusión del suelo urbanizado para los distintos usos constructivos del mismo por zona de valor	021
6.2. Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios	023
6.3. Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar	025
6.4. Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas	026
6.5. Determinación del valor del suelo consolidado en las unidades inmobiliarias de construcción	027
6.6. Determinación del suelo consolidado urbanizado sin rendimientos edificatorios	027
6.7. Valoración del suelo con rendimientos agrícolas	028
7. VALOR CATASTRAL	
7.1. Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles	029
7.2. Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral	029
7.3. Análisis estadístico del valor catastral con la Muestra de mercado por cada zona de valor	
7.3.1. Zonas con aprovechamiento agroforestal	030
7.3.1.1 Tipo regadío (01), secano (02) y forestal pastos (03)	030
7.3.1.2 Tipo improductivo (04)	031
7.3.1.3 Tipo construcción (05)	031
8. VALOR TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL	
8.1. Ámbito de aplicación	032
8.2. Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas	032
8.3. Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas de alta tensión	033
8.4. Coste de construcción por metro lineal de oleoducto	033

1. ZONAS DE VALOR. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

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, en adelante NTGV, las unidades inmobiliarias del término municipal de Piedramillera se han distribuido en 2 Polígonos Fiscales o Zonas de Valor delimitados gráficamente, partiendo de las grandes zonas con un desarrollo histórico homogéneo. Los criterios que se han tenido en cuenta y que interesa destacar para cada una de las zonas son:

■ Casco Histórico (01HA).

Área que comprende el casco urbano de Piedramillera. Está formado por un conjunto heterogéneo de edificaciones, teniendo muchas de ellas terreno propio alrededor de la construcción.

■ Diseminados (02DD).

Comprenden los suelos ocupados por las construcciones situados fuera de las zonas descritas en los puntos anteriores, como los suelos que como consecuencia de su existencia vea restringida o eliminada su producción agraria profesional o comercial. (02DD).

2. CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

Para un correcto conocimiento de la situación inmobiliaria del municipio de Piedramillera, 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.

2.1. Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor

Se analizan por zonas de valor las unidades inmobiliarias que constan en el Catastro de Piedramillera con diferenciación de usos y las plantas en las que se encuentran ubicadas, cuando se precisa. La identificación se realiza de acuerdo con la tabla 10.a "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones" de la Resolución 517/2013, de 20 de junio, por la que se modifican los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en adelante parámetros generales de valoración.

Uso	Planta	Zona de Valor		Total, unidades
		01HA	02DD	
Residencial	Unifamiliar	80		80
	Pisos			
	VP			
Almacén	Pl. Baja			145
	Entreplanta	136	9	
	Pl. Elevadas	48	1	49
Comercial	Pl. Baja			
	Entreplanta			
	Pl. Elevadas			
Administrativo	Pl. Baja	1		1
	Entreplanta			
	Pl. Elevadas			
Hostelería	Pl. Baja			
	Entreplanta			
	Pl. Elevadas			
Docentes	Pl. Baja			
	Entreplanta			
	Pl. Elevadas			
Públicos	Pl. Baja	2		2
	Entreplanta			
	Pl. Elevadas			
Trasteros	Sótano			
	Pl baja			
	Pl. Elevadas			
Garajes	Pl Baja			
	Sótano			
Suelos		66	3	69
Resto de usos		29	8	37
Total unidades		362	21	383

2.2. 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 Piedramillera 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.

2.2.1. 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	67	0	1	0	0	1	6	2	2	1
	84%	0%	0,0125	0%	0%	1%	8%	3%	3%	1%
02DD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL	67	0	1	0	0	1	6	2	2	1
	84%	0%	1%	0%	0%	1%	8%	3%	3%	1%

Zona de Valor	Antigüedad pisos 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	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
02DD	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%

2.2.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y agrario

Zona de Valor	Antigüedad locales industriales y agrarios 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
02DD	1 10%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	3 30%	1 10%	2 20%	0 0%	3 30%
TOTAL	1 10%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	3 30%	1 10%	2 20%	0 0%	3 30%

2.3. 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 Piedramillera 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.

2.3.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Categoría viviendas unifamiliares					
	1	2	3	4	5	6
01HA	0 0%	2 3%	23 29%	47 59%	7 9%	1 1%
02DD	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	0 0%	2 3%	23 29%	47 59%	7 9%	1 1%

Zona de Valor	Categoría viviendas pisos					
	1	2	3	4	5	6
01HA	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
02DD	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%

2.3.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y agrario

Zona de Valor	Categoría locales industriales y agrarios					
	1	2	3	4	5	6
02DD	1 10%	0 0%	3 30%	4 40%	2 20%	0 0%
TOTAL	1 10%	0 0%	3 30%	4 40%	2 20%	0 0%

2.4. 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 Piedramillera 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.

2.4.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Superficie construida viviendas unifamiliares en metros cuadrados									
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300
01HA	1 1%	5 6%	5 6%	13 16%	9 11%	11 14%	7 9%	13 16%	14 18%	2 3%
02DD	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	1 1%	5 6%	5 6%	13 16%	9 11%	11 14%	7 9%	13 16%	14 18%	2 3%

Zona de Valor	Superficie construida privada pisos 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	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
02DD	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%

2.4.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y agrario

Zona de Valor	Superficie construida locales industriales y agrarios en metros cuadrados									
	menor de 100	de 100 a 200	de 200 a 400	de 400 a 600	de 600 a 800	de 800 a 1000	de 1000 a 1500	de 1500 a 2000	de 2000 a 3000	mayor de 3000
02DD	3 75%	1 25%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	3 75%	1 25%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%

3. MUESTRA DE MERCADO

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

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

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año Muestra	Fuente Muestra
20400052	11.921,37	2	200	T. LABOR SECANO	14.001,00	2011	TPAJD
20400042	35.990,12	2	200	T. LABOR SECANO	75.375,00	2014	TPAJD
20400043	165.068,35	2	200	T. LABOR SECANO	345.708,00	2014	TPAJD
20400044	12.152,78	2	200	T. LABOR SECANO	24.303,00	2015	TPAJD
20400033	12.014,91	2	200	T. LABOR SECANO	13.908,00	2016	TPAJD
20400045	80.440,23	2	200	T. LABOR SECANO	149.062,00	2016	TPAJD
20400041	29.545,87	2	200	T. LABOR SECANO	65.641,00	2016	TPAJD
20400046	4.270,93	2	200	T. LABOR SECANO	10.500,00	2017	TPAJD
Medias	43.925,57	2	200	T. Labor Secano	87.312,25	2.015	
20400051	7.757,06	2	300	T. LABOR SECANO	6.489,54	2012	TPAJD
20400038	36.041,00	2	300	T. LABOR SECANO	31.915,00	2012	TPAJD
20400037	31.812,00	2	300	T. LABOR SECANO	28.085,00	2012	TPAJD
20400039	8.810,00	2	300	T. LABOR SECANO	5.818,42	2012	TPAJD
20400036	4.600,45	2	300	T. LABOR SECANO	9.000,00	2015	TPAJD
20400040	4.304,17	2	300	T. LABOR SECANO	8.767,00	2016	TPAJD
20400050	12.556,03	2	300	T. LABOR SECANO	11.186,00	2017	TPAJD
20400034	19.914,75	2	300	T. LABOR SECANO	38.810,00	2017	TPAJD
Medias	15.724,43	2	300	T. Labor Secano	17.508,87	2.014	
20400047	52.433,74	2	400	T. LABOR SECANO	42.227,73	2007	TPAJD
20400023	4.203,25	2	400	T. LABOR SECANO	7.128,00	2010	TPAJD
20400024	25.239,75	2	400	T. LABOR SECANO	30.199,28	2015	TPAJD
20400035	33.497,69	2	400	T. LABOR SECANO	53.345,96	2015	TPAJD
Medias	28.843,61	2	400	T. Labor Secano	33.225,24	2.012	
20400028	946,83	2	500	T. LABOR SECANO	298,00	2010	TPAJD
20400026	2.768,18	2	500	T. LABOR SECANO	1.043,00	2012	TPAJD
Medias	1.857,51	2	500	T. Labor Secano	670,50	2.011	
20400048	444,27	3	300	PASTOS	54,61	2007	TPAJD
20400049	495,11	3	300	PASTOS	60,86	2007	TPAJD
20400029	95,53	3	300	PASTOS	2,00	2010	TPAJD
20400027	387,94	3	300	PASTOS	17,00	2012	TPAJD
20400025	376,64	3	300	PASTOS	17,00	2015	TPAJD
20400022	1.402,26	3	300	PASTOS Y ARBOLADO	60,68	2015	TPAJD
20400030	471,24	3	300	PASTOS	893,00	2016	TPAJD
20400031	368,02	3	300	PASTOS	637,00	2016	TPAJD
Medias	505,13	3	300	Pastos	217,77	2.012	

4. 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.

4.1. Zona de valor 01HA.

Zona residencial, recoge tanto al casco urbano residencial como a las áreas urbanas programadas de ampliación situadas en el perímetro del casco antiguo. Se distribuyen aleatoriamente tanto viviendas unifamiliares en edificio adosado como en edificio aislado sin división horizontal. Las parcelas disponen de una construcción de dos o dos plantas y bajo cubierta destinada a vivienda o desván en plantas elevadas y almacén en planta baja, edificios anexos destinados a almacén y zona ajardinada o pavimentada.

La muestra de mercado facilitados por la Hacienda Tributaria de Navarra, sobre valores declarados en las transmisiones realizadas entre los años 2004-2018 por compraventa de bienes, no ha posibilitado obtener unos valores de repercusión para este municipio con unos mínimos de representatividad. Por lo que se ha optado por utilizar como propios los valores obtenidos en el municipio colindante de Mués, por ser similar en lo que se refiere a la configuración urbana y tener los mismos valores ambos municipios en la ponencia anterior aprobada en las mismas fechas.

Mués		Piedramillera	
Ponencia año 2002		Ponencia año 2002	
H-01		H-01	
69,72 €/m2	25,54 €/m2	69,72 €/m2	25,54 €/m2
D-01		D-01	
3,60 €/m2	3,60 €/m2	3,60 €/m2	3,60 €/m2
Ponencia año 2019		Ponencia año 2019	
01HA		01HA	
30 €/m2	10 €/m2	30 €/m2	10 €/m2
02DD		02DD	
9 €/m2	3 €/m2	9 €/m2	3 €/m2
Valores obtenidos mercado del suelo		Valores ponencia del municipio de Mués.	

Con las características estimadas para la obtención del valor de repercusión del suelo de la parcela media de la Muestra y el nuevo valor medio obtenido según el método descrito en el punto anterior y considerando que la actual coyuntura del sector de la construcción ha reducido las expectativas de obtención de beneficios en la promoción de viviendas, se establece la siguiente tabla:

Características de la media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Porche
Superficie parcela		318,78 m2	245,00 m2		
Superficie construida	Vivienda	144,95 m2	150,00 m2		
	Almacén	122,98 m2		90,00 m2	
	Desván	113,96 m2			
	Porche	15,94 m2			20,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		0,95	1,10	0,42	0,48
Año de construcción		1.890	2.019	2.019	2.019
Edificabilidad real	Vivienda	0,45 m2/m2	0,61 m2/m2		
	Otros usos	0,79 m2/m2		0,45 m2/m2	
Edificabilidad ponencia	Vivienda	0,59 m2/m2	1,06 m2/m2		
	Otros usos	0,25 m2/m2		0,45 m2/m2	
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	495,80 €/m2	572,00 €/m2		
	Otros usos	172,00 €/m2		218,40 €/m2	249,60 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5023	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,92	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,04	1,03	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado		73.992,30 €	127.415,34 €	29.189,70 €	7.413,26 €
Valor suelo sin consolidar			2.643,17 €		
Valor suelo libre consolidado		635,02 €/m2	291,06 €/m2		
Valor por m2 construido		185,99 €/m2	630,84 €/m2		
Valor de repercusión del suelo		30,00 €/m2	30,00 €/m2	10,00 €/m2	

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la zona de valor 01HA es de 968,95 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 835,30 m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 317,26 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

4.2. Zona de valor 02DD. Diseminado

La zona recoge todas las construcciones en suelo no urbanizable del municipio y el suelo que puedan tener vinculado.

No pudiendo contar con muestras de mercado significativas, debido al escaso número de ventas existentes en el polígono fiscal, se establece el valor de repercusión por comparación con el asignado en la zona de valor 01HA, 30 €/m2, fijándose una proporción del 30 % con respecto a citado valor.

Características de la Muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Uso residencial	Almacén	Porche
Superficie parcela		854,35 m2	100,00 m2		
Superficie construida	Uso residencial		20,00 m2		
	Almacén	223,60 m2		20,00 m2	
	Porche				10,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		0,94	0,94	0,34	0,41
Año de construcción		1948	2.019	2.019	2.019
Edificabilidad real	Uso residencial		0,20 m2/m2		
	Otros usos	0,26 m2/m2		0,30 m2/m2	
Edificabilidad ponencia	Uso residencial	0,30 m2/m2	0,30 m2/m2		
	Otros usos	0,44 m2/m2		0,44 m2/m2	
Coste ejecución material estimado (Em)	Uso residencial	488,80 €/m2	488,80 €/m2		
	Otros usos	178,53 €/m2		176,80 €/m2	213,20 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,4634	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,88	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,11	1,10	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado		24.675,66 €	13.698,34 €	4.954,72 €	2.987,40 €
Valor suelo libre consolidado		199,92 €	23,40 €		
Valor por m2 construido		110,36 €/m2	432,81 €/m2		
Valor de repercusión del suelo		9,00 €/m2	9,00 €/m2	3,00 €/m2	3,00 €/m2

El valor estimado para la casa de campo con uso residencial de nueva construcción en la zona de valor 02DD es de 805,82 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 694,67 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 250,97 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

5. ANALISIS DE COSTES

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

5.1.1. Zona de valor 01HA. Casco Histórico.

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

Superficie cocina	13,22 m ²
Superficie 1 baños	4,95 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	129,47 m ²
Fachada a calle	7 ml
Tabicón distribuciones	11,38 ml
Tabique distribuciones	21,00 ml
Superficie construida	150,00 m ²
Carpintería exterior	24,50 m ²
Carpintería interior	17,50 m ²
Superficie parcela	245,00 m ²
Altura edificación	B+2
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma				Adosado		150,00	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	0,15144	15,82 €	2,40 €	0,419	
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,03500	70,95 €	2,48 €	0,434	
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,06958	90,41 €	6,29 €	1,100	
	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m³	0,04686	146,44 €	6,86 €	1,200	
	Total capítulo cimentación por m² construido				18,03 €	3,152	
Saneamiento Planta Baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,01681	29,49 €	0,50 €	0,087	
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01768	22,64 €	0,40 €	0,070	
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,07436	18,57 €	1,38 €	0,241	
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01302	17,25 €	0,22 €	0,039	
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00833	157,65 €	1,31 €	0,230	
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01296	181,10 €	2,35 €	0,410	
	Total capítulo saneamiento por m² construido				6,16 €	1,077	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,01874	129,79 €	2,43 €	0,425	
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,01874	129,79 €	2,43 €	0,425	
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00417	1.283,57 €	5,35 €	0,935	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02292	22,97 €	0,53 €	0,092	
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,06250	23,70 €	1,48 €	0,259	
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm²	ml	0,10417	9,21 €	0,96 €	0,168	
	Total capítulo acometidas por m² construido				13,18 €	2,304	
Estructura Planta Baja 1 Plantas vivi. 2	Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.	m³	0,03111	255,72 €	7,96 €	1,391	
	Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado	m²	0,33333	34,69 €	11,56 €	2,021	
	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	11,1187	0,78 €	8,67 €	1,515	
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16858	54,53 €	9,19 €	1,607	
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,78985	10,88 €	8,60 €	1,503	
	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,78 €	0,86 €	0,150	
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,73150	6,48 €	4,74 €	0,829	
	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	25,35 €	25,35 €	4,432	

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma				Adosado			150,00 m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. Uni.	Coste m²	%	
	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,52 €	0,52 €	0,091	
	Total capítulo estructura por m² construido				77,45 €	13,540	
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m²	0,00000	34,88 €	0,00 €	0,000	
3 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,33333	31,58 €	10,53 €	1,840	
100,00 %	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02423	33,76 €	0,82 €	0,143	
Inclinada	Canalón de PVC	ml	0,06857	26,62 €	1,83 €	0,319	
2 Alturas	Bajante de PVC D=83 mm	ml	0,06172	21,96 €	1,36 €	0,237	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,06172	135,56 €	8,37 €	1,463	
	-Cubierta pPiedramillera invertida zona descubierta, incluso canalón, bajante y alero	m²	0,00000	112,87 €	0,00 €	0,000	
	Total capítulo cubierta por m² construido				22,89 €	4,002	
Conductos ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,12700	12,94 €	1,64 €	0,287	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m²	0,06167	12,94 €	0,80 €	0,139	
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m³/hr.	ud	0,02667	75,66 €	2,02 €	0,353	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm campana cocina	ml	0,07500	12,94 €	0,97 €	0,170	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03333	44,32 €	1,48 €	0,258	
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06000	11,50 €	0,69 €	0,121	
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02667	383,29 €	10,22 €	1,787	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				17,82 €	3,115	
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer, incluso manchado	m2	0,43674	69,88 €	30,52 €	5,336	
Coef. Facha.	Armadura prefabricada pPiedramillera en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,95210	2,65 €	2,52 €	0,440	
0,22	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm. lámina asf.	ml	0,18989	4,56 €	0,87 €	0,151	
ml/m² sum	Tabique de fachada calle	m2	0,35724	16,01 €	5,72 €	1,000	
Coef. Ventil.	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12361	18,00 €	2,23 €	0,389	
0,181	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10248	19,72 €	2,02 €	0,353	
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m2	0,90323	21,89 €	19,78 €	3,457	
	Tabicon distribuciones	m2	0,58908	20,96 €	12,35 €	2,158	
m²/m² sum	Tabique en distribuciones	m2	0,20408	16,01 €	3,27 €	0,571	
	Total capítulo tabiquerías por m2 construido				79,26 €	13,857	
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,94285	9,36 €	18,19 €	3,180	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,65954	9,99 €	6,59 €	1,152	
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m²	0,15094	15,48 €	2,34 €	0,408	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m² compra)	m²	0,60841	23,68 €	14,41 €	2,519	
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				41,53 €	7,260	
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m³	m²	0,37699	6,69 €	2,52 €	0,441	
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,39505	4,45 €	1,76 €	0,307	
	Aislamiento suelos con panel Piedramillera roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m³)	m²	0,03111	6,23 €	0,19 €	0,034	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.	m²	0,03988	14,26 €	0,57 €	0,099	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,09333	13,50 €	1,26 €	0,220	
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				6,30 €	1,102	
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (6,60 Euros/m² compra)	m²	0,17414	30,62 €	5,33 €	0,932	
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (10,220 Euros/m² compra)	m²	0,68901	37,06 €	25,54 €	4,465	
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,72419	3,67 €	2,66 €	0,465	
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,24000	60,84 €	14,60 €	2,553	
	Zanquín madera en gradass	ud	0,26667	4,47 €	1,19 €	0,208	
	-Gradas terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	ml	0,00000	29,94 €	0,00 €	0,000	
	-Pavimento de terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	m²	0,00000	32,92 €	0,00 €	0,000	
	Total capítulo de solados por m² construido				49,32 €	8,623	
Carpintería exterior	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m²	0,13904	164,66 €	22,89 €	4,003	
0,181	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m²	0,01719	171,39 €	2,95 €	0,515	
m²/m² sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40693	4,78 €	1,94 €	0,340	
	Colocación carpintería exterior	m²	0,15623	24,08 €	3,76 €	0,658	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40693	1,85 €	0,75 €	0,132	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,12361	28,31 €	3,50 €	0,612	
	Persiana de plástico totalmente instalada	m²	0,18549	28,01 €	5,19 €	0,908	
	Vidrio climait 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m²	0,14061	20,20 €	2,84 €	0,497	
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				43,84 €	7,663	
Carpintería interior	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,00667	471,56 €	3,14 €	0,550	
0,105	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03433	184,89 €	6,35 €	1,110	
m²/m² sum	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,02667	178,09 €	4,75 €	0,830	
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,02000	197,94 €	3,96 €	0,692	
	Colocación de cercos interiores	m²	0,16219	12,83 €	2,08 €	0,364	
	Barandado escalera de 90 cm, perfilera metálica y pasamanos madera.	ml	0,08333	223,46 €	18,62 €	3,256	

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma				Adosado		150,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. Uni.	Coste m²		
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				38,90 €	6,801	
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00667	308,43 €	2,06 €	0,359	
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,14833	13,07 €	1,94 €	0,339	
1	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,00667	188,45 €	1,26 €	0,220	
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00667	231,87 €	1,55 €	0,270	
2	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,00667	243,80 €	1,63 €	0,284	
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00667	329,75 €	2,20 €	0,384	
1	Bañera 1,2, lavabo, inodoro "Victoria"grifería monomando Victoria aseo	ud	0,00667	528,55 €	3,52 €	0,616	
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,01333	386,52 €	5,15 €	0,901	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01333	419,13 €	5,59 €	0,977	
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé,"Victoria"grifería monomando Victoria baño	ud	0,01333	667,23 €	8,90 €	1,555	
	Ayudas albañilería	ud	0,00667	393,57 €	2,62 €	0,459	
	Total capítulo de fontanería por m² construido				36,41 €	6,365	
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00667	1.538,26 €	10,26 €	1,793	
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,07833	10,28 €	0,81 €	0,141	
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00667	2.013,08 €	13,42 €	2,346	
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,70778	13,43 €	9,50 €	1,662	
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08977	136,71 €	12,27 €	2,145	
	Ayudas de albañilería	ud	0,00667	153,78 €	1,03 €	0,179	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				47,28 €	8,266	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,00667	1.934,44 €	12,90 €	2,255	
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda unifamiliar	ud	0,00667	663,01 €	4,42 €	0,773	
	Total capítulo de energía solar por m² construido				17,32 €	3,027	
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00417	65,16 €	0,27 €	0,047	
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,10521	9,21 €	0,97 €	0,169	
	Cuadro de protección electrificación alta 5 Kw 5 circuitos	ud	0,00667	179,13 €	1,19 €	0,209	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00667	316,04 €	2,11 €	0,368	
	Puntos de luz, tomas de energía vivienda	ud	0,00667	1.307,95 €	8,72 €	1,524	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00667	209,29 €	1,40 €	0,244	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00417	297,55 €	1,24 €	0,217	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00417	3.586,74 €	14,94 €	2,613	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00667	365,70 €	2,44 €	0,426	
	Total capítulo de electricidad por m² construido				33,28 €	5,818	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00111	306,55 €	0,34 €	0,060	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,01111	50,23 €	0,56 €	0,098	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,01889	9,40 €	0,18 €	0,031	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,01111	6,20 €	0,07 €	0,012	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00111	110,91 €	0,12 €	0,022	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,01667	5,45 €	0,09 €	0,016	
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00111	639,17 €	0,71 €	0,124	
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00111	1.667,41 €	1,85 €	0,324	
11 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,06667	11,58 €	0,77 €	0,135	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,06667	11,53 €	0,77 €	0,134	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,06667	10,30 €	0,69 €	0,120	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00056	111,00 €	0,06 €	0,011	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00667	80,36 €	0,54 €	0,094	
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02000	96,49 €	1,93 €	0,337	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00667	115,81 €	0,77 €	0,135	
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				9,45 €	1,652	
Pintura	Pintura plastica gotele paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	1,87480	2,88 €	5,40 €	0,944	
	Pintura plastica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	0,68901	2,96 €	2,04 €	0,356	
	Plastico techos cocina y baños	m²	0,17414	2,96 €	0,51 €	0,090	
	Total capítulo de pintura por m² construido				7,95 €	1,390	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	5,64 €	5,64 €	0,986	
	Total capítulo de seguridad y salud por m² construido				5,64 €	0,986	
	Total de ejecución material por m². construido de unifamiliar tipo			150,00 €	572,00 €	100,00	

5.1.2. Zona de valor 02DD. Diseminados.

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en este polígono es de 488,80 Euros/m2, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	14,00 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	17,00 m2
Fachada a calle	5 ml
Tabicón distribuciones	1,50 ml
Tabique distribuciones	2,77 ml
Superficie construida	23,05 m2
Carpintería exterior	3,23 m2
Carpintería interior	2,31 m2
Superficie parcela	100,00 m2
Altura edificación	B
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma				Aislado	20,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. Uni.	Coste m²	%
Cimentación terreno 2 Kg/cm² Hormi. Limpi. 0,10 ml	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m³	0,18904	22,88 €	4,33 €	0,885
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,00700	26,76 €	0,19 €	0,038
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,03719	68,63 €	2,55 €	0,522
	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m³	0,14485	55,22 €	8,00 €	1,636
	Total capítulo cimentación por m² construido				15,06 €	3,082
Saneamiento Planta Baja 1 Plantas vivi.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m3	0,06584	11,12 €	0,73 €	0,150
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,03776	8,54 €	0,32 €	0,066
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,31992	7,00 €	2,24 €	0,458
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,05384	6,50 €	0,35 €	0,072
	Arqueta 50x50 tapa y marco metalicos	ud	0,04646	59,45 €	2,76 €	0,565
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,04653	68,29 €	3,18 €	0,650
	Total capítulo de saneamiento por m² construido				9,58 €	1,961
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02747	34,78 €	0,96 €	0,195
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02747	34,78 €	0,96 €	0,195
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,02323	729,20 €	16,94 €	3,465
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,12776	8,66 €	1,11 €	0,226
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,34843	8,21 €	2,86 €	0,586
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm²	ml	0,58071	3,47 €	2,02 €	0,412
	total capítulo acometidas por m2 construido				24,83 €	5,081
Estructura Planta Baja 1 Plantas vivi. Entrecubierta	Muretes perimetrales hormigon armado 0'50x0'30 m.	m3	0,13747	96,43 €	13,26 €	2,712
	Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado	m2	1,00000	13,08 €	13,08 €	2,676
	Hierro en total de la estructura 1m2 construido	kg	9,7845	0,29 €	2,88 €	0,588
	Hormigon HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1m2 construido	m3	0,16299	20,56 €	3,35 €	0,686
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigon	m2	0,83155	4,10 €	3,41 €	0,698
	Mallazo 20/30/5 por 1m2 estructura	m2	1,10000	0,29 €	0,32 €	0,066
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m2	0,69198	2,44 €	1,69 €	0,345
	Mano de obra estructura 1m2 construido	m2	1,00000	8,81 €	8,81 €	1,802
	Control del hormigon y acero 1m2 construido	ud	1,00000	0,20 €	0,20 €	0,040
	Total capítulo estructura por m² construido				46,99 €	9,614
Cubierta 1 Alturas 100,00 % Inclinada	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m2	1,00000	13,15 €	13,15 €	2,691
	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m2	1,00000	11,91 €	11,91 €	2,437
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,07270	12,73 €	0,93 €	0,189
	Canalón de PVC	ml	0,24864	10,04 €	2,50 €	0,511
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,07459	8,28 €	0,62 €	0,126
	Alero completo incluso estructura y cubricion	m2	0,22377	52,79 €	11,81 €	2,417

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma				Aislado		20,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. Uni.	Coste m²		
	Total capítulo cubierta por m² construido				40,91 €	8,370	
Conductos ventilación	Conducto ventilacion chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,08677	4,88 €	0,42 €	0,087	
	Conducto ventilacion chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,08677	4,88 €	0,42 €	0,087	
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m3/hr,	ud	0,08677	28,53 €	2,48 €	0,506	
	Conducto ventilacion chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,17353	4,88 €	0,85 €	0,173	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,04338	16,71 €	0,73 €	0,148	
	Extracción autorregulable en dormitorios y salon.	ud	0,13015	4,34 €	0,56 €	0,115	
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,08677	144,54 €	12,54 €	2,566	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				18,00 €	3,682	
Tabiquerías Coef. Facha. 0,3 ml/m² sum Coef. Ventil.	Fachada calle 1/2 asta lhd+COTEGRA RPB	m2	0,78331	15,36 €	12,03 €	2,461	
	Tabique de fachada calle	m2	0,46478	6,04 €	2,81 €	0,574	
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,10561	6,79 €	0,72 €	0,147	
	Alfeizar en ventanas 30x5 cm.	ml	0,08756	7,44 €	0,65 €	0,133	
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m2	3,68452	8,26 €	30,42 €	6,224	
	Tabicon distribuciones	m2	(0,12666)	7,90 €	-1,00 €	-0,205	
	Tabique en distribuciones	m2	(0,10665)	6,04 €	-0,64 €	-0,132	
0,181 m²/m² sum	Total capítulo tabiquerías por m² construido				44,98 €	9,202	
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m2	5,22362	3,53 €	18,44 €	3,773	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m2	0,60736	3,77 €	2,29 €	0,468	
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m2	0,13015	5,84 €	0,76 €	0,155	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5'11 Euros/m2 compra)	m2	0,94957	8,43 €	8,00 €	1,637	
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				29,49 €	6,034	
Aislamientos	Aislamiento camaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m3	m2	0,48779	2,52 €	1,23 €	0,252	
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m2	1,22377	1,68 €	2,05 €	0,420	
	Aislamiento suelos con panel Piedramillera roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m3)	m2	0,13747	2,35 €	0,32 €	0,066	
	Aislamiento puentes termicos vidrio celular 2cm.	m2	0,04646	5,38 €	0,25 €	0,051	
	total capítulo de aislamiento por m2 construido				3,86 €	0,789	
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (5,40 Euros/m² compra)	m²	0,15012	11,06 €	1,66 €	0,340	
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (5,40 Euros/m² compra)	m²	0,58739	11,06 €	6,49 €	1,329	
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,92760	1,38 €	1,28 €	0,263	
	Total capítulo de solados por m² construido				9,44 €	1,931	
Carpintería exterior 0,181 m²/m² sum	Ventana madera pino del pais incluso pintura 1'60x1'50 m.	m2	0,11881	38,84 €	4,61 €	0,944	
	Balcon madera pino del pais incluso pintura 0.75x2'20 m.	m2	0,01468	34,00 €	0,50 €	0,102	
	Premarco galvanizado para carpinteria exterior	ml	0,34770	1,80 €	0,63 €	0,128	
	Colocacion carpinteria exterior	m2	0,13349	9,08 €	1,21 €	0,248	
	Sellado carpinteria exterior	ml	0,34770	0,70 €	0,24 €	0,050	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,10561	9,22 €	0,97 €	0,199	
	Persiana de plastico totalmente instalada	m2	0,15850	6,56 €	1,04 €	0,213	
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpinteria aluminio	m2	0,12014	7,62 €	0,92 €	0,187	
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				10,12 €	2,071	
Carpintería interior 0,079 m²/m² sum	Puerta acceso vivienda 2'2x1'2 madera maciza incluso barniz	ud	0,04338	173,42 €	7,52 €	1,539	
	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,11497	61,54 €	7,07 €	1,447	
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,04338	63,74 €	2,77 €	0,566	
	Colocacion de cercos interiores	m2	0,39718	4,84 €	1,92 €	0,393	
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				19,28 €	3,945	
Fontanería Cocina 1 Aseo 1	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,04338	116,31 €	5,05 €	1,032	
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incliso aislamiento cocquilla	ml	0,65075	4,93 €	3,21 €	0,656	
	Pequeña y gran evacuacion de aparatos de cocina	ud	0,04338	45,52 €	1,97 €	0,404	
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,04338	87,44 €	3,79 €	0,776	
	Pequeña y gran evacuacion aparatos aseo	ud	0,04338	57,98 €	2,52 €	0,515	
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,04338	124,35 €	5,39 €	1,104	
	Bañera 1'2, lavabo, inoro "Victoria"griferia monomando Victoria aseo	ud	0,04338	151,16 €	6,56 €	1,342	
	Ayudas albañilería	ud	0,04338	105,49 €	4,58 €	0,936	
	Total capítulo de fontanería por m² construido				33,07 €	6,765	
Calefacción y Agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,04338	580,07 €	25,17 €	5,148	
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,19522	3,88 €	0,76 €	0,155	
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,04338	968,36 €	42,01 €	8,595	
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,60476	5,06 €	3,06 €	0,627	
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,07670	51,55 €	3,95 €	0,809	
	Ayudas de albañilería	ud	0,04338	57,99 €	2,52 €	0,515	
	Total capítulo de fontanería por m² construido				77,47 €	15,848	
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,02323	24,57 €	0,57 €	0,117	

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma				Aislado			20,00 m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. Uni.	Coste m²	%	
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,41811	3,47 €	1,45 €	0,297	
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,04338	67,55 €	2,93 €	0,600	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,04338	48,24 €	2,09 €	0,428	
	Puntos de luz, tomas de energía vivienda	ud	0,04338	159,82 €	6,93 €	1,419	
	Portero automatico, 2 puntos	ud	0,04338	78,92 €	3,42 €	0,700	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,02323	99,42 €	2,31 €	0,472	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel derotección 3	ud	0,02323	1.352,56 €	31,42 €	6,428	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,04338	137,91 €	5,98 €	1,224	
	Total capítulo de electricidad por m² construido				57,11 €	11,684	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,04338	113,19 €	4,91 €	1,005	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,43383	18,94 €	8,22 €	1,681	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,73751	3,54 €	2,61 €	0,535	
3 Tubos	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,43383	2,34 €	1,01 €	0,208	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,04338	41,82 €	1,81 €	0,371	
1 Toma ser	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,65075	2,06 €	1,34 €	0,274	
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,04338	192,82 €	8,37 €	1,711	
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,43383	3,50 €	1,52 €	0,310	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,43383	4,35 €	1,89 €	0,386	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,43383	3,88 €	1,69 €	0,345	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,02169	41,86 €	0,91 €	0,186	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,04338	30,31 €	1,31 €	0,269	
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,04338	36,39 €	1,58 €	0,323	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,13015	43,67 €	5,68 €	1,163	
	total capítulo de telecomunicaciones por m2 construido				42,85 €	8,766	
Pintura	Pintura al temple liso paramentos verticales hasta 3 m.	m²	5,04037	0,58 €	2,91 €	0,594	
	Pintura al temple liso paramentos horizontales	m²	0,58739	0,58 €	0,34 €	0,069	
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,15012	1,11 €	0,17 €	0,034	
	Total capítulo de pintura por m² construido				3,41 €	0,698	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	2,33 €	2,33 €	0,477	
	Total capítulo de seguridad y salud por m² construido				2,33 €	0,477	
	Total de ejecución material por m². construido de unifamiliar tipo.			23,05 €	488,80 €	100,00	

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

5.2.1. Zonas de valor 01HA, y 02DD

Coste del proceso inmobiliario	Zona de valor			
	01HA-02DD			
	Vivienda		Bajera	
	Coste suelo.	Coste const.	Coste suelo.	Coste const.
1.0 SUELO				
1.1 Repercusión del suelo urbanizado (Vr)	1,0000 Vr		1,0000 Vr	
1.2 Arancel Notario escritura compra	0,0356 Vr		0,0356 Vr	
1.3 Arancel Registro escritura compra	0,0101 Vr		0,0101 Vr	
1.4 Transmisiones Patrimoniales	0,0708 Vr		0,0708 Vr	
1.5 Actos Jurídicos Doc. transmisión	0,0059 Vr		0,0059 Vr	
1.6 Contribución Urbana (Bonificación del 90%)	0,0005 Vr		0,0005 Vr	
1.7 Plusvalía municipal venta vivi. (80% del valor real)	0,0125 Vr		0,0125 Vr	
1.0 TOTAL SUELO	1,1353 Vr		1,1353 Vr	
1.9 Contribución Urbana (Bonificación del 90%)				
1.10 Plusvalía municipal venta vivi. (80% del valor real)		1,0000 Em		1,0000 Em
2.2 Beneficio industrial del coste ejecución material		0,1860 Em		0,1860 Em
2.3 Honorarios Proyecto y Dirección		0,1290 Em		0,1290 Em
2.4 Honorarios Proyecto y Dir. Seguridad y Prev		0,0015 Em		0,0015 Em
2.5 Impuesto sobre construcciones		0,0372 Em		0,0372 Em
2.6 Tasa Licencia de obras		0,0062 Em		0,0062 Em
2.7 Tasa vallado		0,0000 Em		0,0000 Em
2.8 Tasa Licencia de primera ocupación		0,0017 Em		0,0017 Em
2.9 Seguro Garantía Decen. 0'65% de 2.1 a 2.6		0,0104 Em		0,0104 Em
2.10 Organismo Técnico Control 0'4% (2.1 a 2.6)		0,0064 Em		0,0064 Em
2.11 Obra Nueva Actos Juri. Doc. 0'05%		0,0062 Em		0,0062 Em
2.12 Obra Nueva Arancel Notario		0,0044 Em		0,0044 Em
2.13 Obra Nueva Arancel Registro		0,0015 Em		0,0015 Em
2.0 TOTAL CONSTRUCCION		1,3905 Em		1,3905 Em
3.0 PROMOCION				
3.1 Comi. Apert. Hipo. 0'5% sobre 80 % venta 4.0	0,0000 Vr	0,0000 Em	0,0000 Vr	0,0000 Em
3.2 Actos Jurídicos Docu. Hipoteca 0'5%	0,0000 Vr	0,0000 Em	0,0000 Vr	0,0000 Em
3.3 Arancel Notario préstamo hipotecario	0,0011 Vr	0,0011 Em	0,0011 Vr	0,0011 Em
3.4 Arancel Registro préstamo hipotecario	0,0002 Vr	0,0002 Em	0,0002 Vr	0,0002 Em
3.5 Gastos generales promoción	0,0000 Vr	0,0000 Em	0,0000 Vr	0,0000 Em
3.6 Impuesto de Actividades económicas	0,0020 Vr	0,0021 Em	0,0020 Vr	0,0021 Em
3.7 Aval viviendas vendidas	0,0000 Vr	0,0000 Em	0,0000 Vr	0,0000 Em
3.8 Gastos Gestión venta	0,0000 Vr	0,0000 Em	0,0000 Vr	0,0000 Em
3.9 Gastos financieros	0,0079 Vr	0,0098 Em	0,0079 Vr	0,0098 Em
3.10 Impuesto Sociedades 25%	0,0000 Vr	0,0000 Em	0,0000 Vr	0,0000 Em
3.11 Beneficio Promoción	0,0000 Vr	0,0000 Em	0,0000 Vr	0,0000 Em
3.0 TOTAL PROMOCION	0,0111 Vr	0,0132 Em	0,0111 Vr	0,0132 Em
4.0 VALOR VENTA M2 CONSTRUIDO	1,1465 Vr	1,4036 Em	1,1465 Vr	1,4036 Em

5.3. Costes de mercado de la urbanización

5.3.1. Coste de urbanización en zonas de valor 01 y 02.

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 24,00 €/m², de acuerdo con el tipo de unidad de ejecución cuyas características se expresan a continuación:

Características generales de la urbanización									
Unidad ejecución	Superficie				Ancho calles	Número viviendas	Edificabilidad (m ² /m ²)	Coste urbanización espacio público	Coste urbanización bruto
	Unidad	Parcelas privadas	Viales	Zonas verdes					
UE 1 SORLADA	5.203,97	1.194,00	4.009,97		9	7	0,23	53,46	41,19
UE 2 SORLADA	2.174,43	1.161,00	1.013,43		9	4	0,31	56,24	26,21
UE 3 SORLADA	3.856,59	2.507,00	1.349,59		9	5	0,28	57,74	20,20
UE 4 SORLADA	6.515,74	2.149,00	4.366,74		9	9	0,26	54,00	36,19
UE 5 SORLADA	5.003,75	2.667,00	2.336,75		9	8	0,27	56,11	26,20
UE 1 SORLADA	5.203,97	1.194,00	4.009,97		9	7	0,23	53,46	41,19
UE 2 SORLADA	2.174,43	1.161,00	1.013,43		9	4	0,31	56,24	26,21
Media	4.550,90	1.935,60	2.615,30		9	7	0,27	52,20	30,00

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	0,43500	1,37 €	0,59 €
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m ³	0,06500	5,39 €	0,35 €
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m ³	0,290000	1,04 €	0,30 €
	Total capítulo movimiento de tierras por m ²				1,25 €
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,00102	10,76 €	0,01 €
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,01765	13,15 €	0,23 €
	Aridos filtrantes	m ³	0,00216	9,92 €	0,02 €
	Total capítulo drenajes por m ²				0,26 €
Saneamiento de pluviales y fecales 0,30 ml diametro	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,07104	1,74 €	0,12 €
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedro	m ³	0,04736	6,66 €	0,32 €
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,06689	1,04 €	0,07 €
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,05093	11,01 €	0,56 €
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,02596	18,39 €	0,48 €
	Colector hormigón centrifugado estanco fecales	ml	0,02423	20,40 €	0,49 €
	Pozo de registro D=100 cm y H=250 cm	ud	0,00202	512,80 €	1,04 €
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,00204	108,06 €	0,22 €
	Acometida a colector	ud	0,00377	39,16 €	0,15 €
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m ²				3,44 €
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m ³	0,02696	1,74 €	0,05 €
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m ³	0,01156	6,66 €	0,08 €
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m ³	0,02883	1,04 €	0,03 €
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,04586	20,62 €	0,95 €
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,00000	56,55 €	0,00 €
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,00000	36,31 €	0,00 €
	Válvula de compuerta con bridas para diámetro medio, cuerpo y tapa fundición nodular	ud	0,00252	202,18 €	0,51 €
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00252	190,93 €	0,48 €
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,00011	388,90 €	0,04 €
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00011	190,93 €	0,02 €
	Boca de riego.	ud	0,00031	186,48 €	0,06 €
	Acometida a edificaciones, toma red, 5 m pilielileno, registro, válvulas.	ud	0,00312	197,51 €	0,62 €

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
	Total capítulo distribución de agua por m².				2,83 €	12,29
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,06923	19,81 €	1,37 €	5,96
	Arqueta trococónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,00173	184,07 €	0,32 €	1,39
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6'25x3'30x2'65 m	ud	0,000019	15.270,07 €	0,29 €	1,28
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,000019	14.340,56 €	0,28 €	1,20
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm² Al	ml	0,01385	7,97 €	0,11 €	0,48
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm² Al	ml	0,03462	5,77 €	0,20 €	0,87
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm² Al	ml	0,02077	3,55 €	0,07 €	0,32
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,00351	116,20 €	0,41 €	1,77
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm² Al	ml	0,01385	19,48 €	0,27 €	1,17
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,00007	631,43 €	0,04 €	0,19
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m².				3,36 €	14,63
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,03738	7,61 €	0,28 €	1,24
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,00190	34,07 €	0,06 €	0,28
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,00010	67,72 €	0,01 €	0,03
	Total capítulo distribución de gas natural por m².				0,36 €	1,55
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,04708	8,37 €	0,39 €	1,71
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00336	12,21 €	0,04 €	0,18
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,00035	323,94 €	0,11 €	0,49
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,00006	210,00 €	0,01 €	0,06
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,00103	61,06 €	0,06 €	0,27
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00020	296,88 €	0,06 €	0,26
	Total capítulo de canalización telefónica por m².				0,68 €	2,97
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,06355	9,92 €	0,63 €	2,74
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,00165	39,78 €	0,07 €	0,29
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,00046	67,10 €	0,03 €	0,13
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,00219	20,23 €	0,04 €	0,19
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,00016	14,64 €	0,00 €	0,01
	Báculos farola H=6 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00219	445,29 €	0,98 €	4,24
	Farola jardín H=4 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00016	260,43 €	0,04 €	0,18
	Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.	ud	0,00015	886,95 €	0,14 €	0,59
	Equipo estático- estabilizador de tensión y reductor de flujo luminoso de 45 KVA,	ud	0,00015	295,65 €	0,05 €	0,20
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm²	ud	0,04725	2,05 €	0,10 €	0,42
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²	ud	0,01845	4,52 €	0,08 €	0,36
	Total capítulo de alumbrado público por m².				2,15 €	9,36
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m³	0,00000	1,26 €	0,00 €	0,00
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,00000	0,76 €	0,00 €	0,00
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,00000	41,13 €	0,00 €	0,00
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,00000	2,80 €	0,00 €	0,00
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,00000	55,21 €	0,00 €	0,00
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,00000	16,87 €	0,00 €	0,00
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4'5 m.	ud	0,00000	3,22 €	0,00 €	0,00
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,00000	321,10 €	0,00 €	0,00
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,000000	582,41 €	0,00 €	0,00
	Conductor de cobre flexible de 2x2'5 m² UNE RV 0'6/1/1 KV, conexionado programadores	ud	0,000000	0,64 €	0,00 €	0,00
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,100000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo de riego por aspersión por m².				0,00 €	0,00
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m3	0,20873	7,66 €	1,60 €	6,95
	Subbase granular todo-uno en aceras	m3	0,09307	7,66 €	0,71 €	3,10
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m3	0,09658	8,04 €	0,78 €	3,38
	Bordillo de hormigón 25/15/12 en aceras.	ml	0,06092	10,08 €	0,61 €	2,67
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,06092	3,62 €	0,22 €	0,96
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,00654	7,91 €	0,05 €	0,22
	Pavimento de baldosa hidráulica de 4 tacos, incluso solera de hormigón de 12 cm	m2	0,13846	16,09 €	2,23 €	9,69
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m2	0,00576	9,53 €	0,05 €	0,24
	Aparcamiento de solera de hormigón ruleteado de 20 cm	m2	0,00000	16,43 €	0,00 €	0,00
	Caz prefabricado hormigón, seccion V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,00000	7,56 €	0,00 €	0,00
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m2	0,29908	2,08 €	0,62 €	2,71
	Capa rodadura aglomerado ofítico S12 4cm.	m2	0,29908	2,02 €	0,60 €	2,63
	Total capítulo aceras y calzadas por m2.				7,49 €	32,55
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m²	0,04741	3,91 €	0,19 €	0,81
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m²	0,04741	1,39 €	0,07 €	0,29

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,00396	27,78 €	0,11 €	0,48
	Arbustos de porte medio	ud	0,02208	8,86 €	0,20 €	0,85
	Total capítulo de jardinería por m².				0,56 €	2,42
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00010	191,08 €	0,02 €	0,08
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00004	372,48 €	0,02 €	0,07
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,00060	57,16 €	0,03 €	0,15
	Fuente tipo Cantabrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,00001	802,95 €	0,01 €	0,04
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m²	0,00044	22,33 €	0,01 €	0,04
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,000002	7.089,50 €	0,02 €	0,07
	Total capítulo de mobiliario urbano por m².				0,10 €	0,45
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,00109	90,22 €	0,10 €	0,43
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m²	0,00865	4,64 €	0,04 €	0,17
	Total capítulo de señalización viaria por m².				0,14 €	0,60
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,00069	36,36 €	0,03 €	0,11
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,00017	62,81 €	0,01 €	0,05
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,00196	12,89 €	0,03 €	0,11
	Ensayos de tierras y varios 25% anteriores	ud	0,25000	0,08 €	0,02 €	0,09
	Total capítulo de ensayos de control por m².				0,08 €	0,36
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m²	0,01039	6,63 €	0,07 €	0,30
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m².				0,07 €	0,30
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	22,77 €	0,23 €	0,99
	Total capítulo de seguridad y salud por m².				0,23 €	0,99
1	Total de ejecución material por m². de urbanización				23,00 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,50 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,49 €	2,14
	Total 1+2+3				24,00 €	104,33

El coste de la urbanización por m2 de terreno bruto se estima para las zonas de valor 01 y 02 de acuerdo con las características que a continuación se describen:

Movimiento de tierras	1,25 €/m2
Saneamiento	3,70 €/m2
Distribución de aguas	3,33 €/m2
Distribución de energía	3,86 €/m2
Otras redes	1,04 €/m2
Alumbrado público	2,15 €/m2
Calzadas y aceras	7,49 €/m2
Jardinería	0,56 €/m2
Mobiliario	0,10 €/m2
Señalización viaria	0,14 €/m2
Ensayos de control	0,08 €/m2
Derribos y demoliciones	0,07 €/m2
Seguridad y Salud	0,23 €/m2
Total ejecución material	24,00 €/m2
Beneficio industrial	3,60 €/m2
Licencia y honorarios	2,40 €/m2
Total	30,00 €/m2

6. VALORACIÓN DEL SUELO

6.1. 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:

$$VR_{i0} = \frac{VM_{i0} - VAC_{i0}}{ks_i}$$

Siendo:

VR_{i0}	Valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela tipo en el polígono fiscal i
VM_{i0}	Valor de mercado de la parcela tipo en el polígono fiscal i
VAC_{i0}	Total del valor actual de las construcciones de la parcela tipo del polígono fiscal i, para una antigüedad igual a cero
ks_i	Coefficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo en el polígono fiscal i determinado de acuerdo a la Norma 21

Zona de valor	Tipo edificación	Uso	K _c	K _s	Valor de repercusión del suelo urbanizado €/m ²	Código de identificación
01HA	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,40	1,15	30,00	01
		Otros usos	1,40	1,15	10,00	02
02DD	Todas las edificaciones	Resto de usos	1,40	1,15	9,00	01
		Almacenaje, agrario e industrial	1,40	1,15	3,00	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		Plantas	01HA	02DD
Código	Descripción	Descripción		
01	Residencial	Baja	01	01
		Semisótano	01	01
		Entreplanta	01	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	01	01
02	Almacenaje	Resto destinos	02	02
		Resto destinos	02	02
		Resto destinos	02	02
		Resto destinos	02	02
		Resto destinos	02	02
03	Agrario	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
04	Industrial	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
05	Comercial	Baja	01	01
		Semisótano	01	01
		Entreplanta	01	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
06	Oficina	Baja	01	01
		Semisótano	01	01
		Entreplanta	01	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
07	Espectáculos	Baja	01	01
		Semisótano	01	01
		Entreplanta	01	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
08	Deportivo	Baja	01	01
		Semisótano	01	01
		Entreplanta	01	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
09	Hostelería	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
1330	Singulares (Bajera)	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02

Uso		Plantas	01HA	02DD
Código	Descripción	Descripción		
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
148	Plazas Aparcamiento	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
149	Trasteros	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
15	Via Urbana		02	02
19	Inespecifico	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02

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

6.2.1. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

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

- $SC_p < 40 \text{ m}^2$ $C_{ks} = 1,10$
- $40 \text{ m}^2 < SC_p < 200 \text{ m}^2$ $C_{ks} = 1,1563 - 0,0013 \times SC_p$
- $SC_p > 200 \text{ m}^2$ $C_{ks} = 0,89$

Siendo:

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

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

$$M_k = Q_z + Q_a + Q_p + Q_s + Q_r;$$

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

Siendo

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

6.2.2. 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:

- $SC_p < 50 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 1,08$
- $50 \text{ m}^2 < SC_p < 400 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 1,1086 - 0,0005 \times SC_p$
- $SC_p > 400 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 0,90$

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.

$$VM_k = Q_m + Q_z + Q_a + Q_c + Q_s + Q_g + Q_r;$$

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

Siendo

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

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

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

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

Siendo:

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

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

- Suelo ordenado con urbanización consolidada:

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

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

- Suelo ordenado neto:

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

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

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

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:

$$CU_{ij} = CU_{i0} \times \frac{SB_{i0}}{(SB_{i0} - SN_{i0})} \times \frac{(SB_{ij} - SN_{ij})}{SB_{ij}}$$

Siendo:

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

- Suelo con aprovechamiento tipo:

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

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

6.4. 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:

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

Siendo:

$VSNC_{ik}$	Valor del suelo no consolidado del recinto k del polígono i
VR_{ijk}	Valor de repercusión para el uso j del recinto k del polígono fiscal i
E_{ijk}	Edificabilidad para el uso j del recinto k del polígono fiscal i
$c082_k$	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 del polígono fiscal 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.

6.5. Determinación del valor del suelo consolidado en las unidades inmobiliarias de construcción

En aquellas unidades inmobiliarias de construcción que tengan asignado en el Registro de la Riqueza Territorial un aprovechamiento urbanístico y se encuentren caracterizadas de acuerdo al sistema general, el valor del suelo consolidado se calculará en función a los valores de repercusión por metro cuadrado construido correspondientes a cada uno de los usos determinados para el polígono fiscal por la Ponencia de Valoración vigente, de acuerdo a la siguiente expresión:

$$VSC_{ijkl} = VR_{ijk} \times C24_{jk} \times kS_{ik} \times (SCC_l + \sum f_{lm} \times SCC_m)$$

Siendo:

VSC_{ijkl}	Valor del suelo consolidado de la unidad inmobiliaria l, del uso constructivo k, que se encuentra en el recinto j del polígono fiscal i.
VR_{ijk}	Valor de repercusión por metro cuadrado construido del uso k en el recinto j del polígono fiscal i
$C24_{jk}$	Coefficiente asignado al recinto k para el uso j, de acuerdo a la Norma 25
kS_{ik}	Coefficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso k en el polígono fiscal i determinado de acuerdo a la Norma 21
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

En unidades inmobiliarias de construcción que se encuentren caracterizadas de acuerdo al sistema general de potencia, el resultado de multiplicar el Valor básico unitario fijado para la zona en la Ponencia de Valoración por la superficie del recinto o participación de la unidad en la misma o, en su caso, por un porcentaje de la superficie de afección.

$$VU_{ijk} = VBS_i \times S_{ij} \times c05_j$$

Siendo:

VU_{ijk}	Valor del suelo de la unidad inmobiliaria k, asociada al recinto j del polígono fiscal i.
VBS_i	Valor básico unitario de la zona o polígono fiscal i
S_{ij}	Superficie del recinto j del polígono fiscal i
$c05_j$	es el coeficiente corrector total derivado de las características del recinto j, de acuerdo a la Norma 5

6.6. Determinación del suelo consolidado urbanizado sin rendimientos edificatorios

De acuerdo a los establecido en la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), el valor por metro cuadrado asignable al suelo libre consolidado de los recintos dotados de construcciones o al suelo libre potencialmente consolidado en recintos con aprovechamiento urbanístico potencial pero libres de construcción, será el que se muestra en la siguiente tabla por zona de valor, que se toma como referencia el valor de repercusión de otros usos de la zona de valor 03DD:

Zona de valor	Valor de repercusión de uso predominante	% de cálculo	Valor suelo libre consolidado
01HA	30,00 €/m2		3,00 €/m2
02DD	9,00 €/m2		3,00 €/m2

6.6.1. Cálculo del valor del suelo consolidado urbanizado sin rendimientos edificatorios

El cálculo del valor del suelo libre consolidado o potencialmente consolidado, que recoge el incremento de valor del recinto derivado de la existencia de una superficie de suelo que, sin aportar un mayor aprovechamiento urbanístico, ofrece la posibilidad de otros usos no constructivos, se realizará como producto de la superficie del citado suelo por el valor del suelo libre consolidado establecido en los puntos anteriores. En notación matemática:

$$VSNC_{ik} = SLC_{ik} \times VSLC_i$$

Siendo:

$VSNC_{ik}$	Valor del suelo no consolidado del recinto k del polígono i
SLC_{ik}	Superficie de suelo libre consolidado del recinto k del polígono fiscal i
$VSLC_i$	Valor del suelo libre consolidado del polígono fiscal i

6.7. Valoración del suelo con rendimientos agrícolas

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 método de comparación con el de mercado mediante la utilización de modelos estadísticos correspondientes a su ámbito de actuación de entre los aprobados en la tabla 13 del Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento de valoración de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado, puesto que entiende que los valores de mercado aportados si se adecuan a dicho modelo.

El citado Decreto Foral, en su artículo 10, determina que, para la aplicación del modelo para suelos en atención a su aprovechamiento agroforestal, se considerará que un suelo presenta un potencial aprovechamiento agroforestal cuando esté caracterizado en el Registro de la Riqueza Territorial mediante los códigos de tipo de aprovechamiento primario 1 (regadío), 2 (secano), 3 (forestal-pastos), 4 (improductivo) o 6 (único).

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

1. Superficie de cálculo: Se utilizará como superficie de cálculo la superficie de la parcela o, en su caso, subparcela que figure en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra.
2. Obtención del valor unitario: El valor unitario depende del municipio en que radique el bien y de su clasificación catastral (tipo y clase) y se encuentra en las Tablas 13-001 a 13-004, y 13-006 (euros por hectárea). En las parcelas cuya clase no sea un número entero, el valor por unidad de superficie se obtendrá intrapolando entre las clases enteras inmediatamente inferior y superior, de la siguiente forma:

$$\text{Valor unitario} = V_i + (V_s - V_i) \times (C_i - C)$$

Donde:

C	Es la clase de la parcela a valorar
C_i	Es la clase entera inmediatamente peor
V_i	Es el valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente peor
V_s	Es el valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente mejor

3. Obtención del valor total: El valor total del suelo por su aprovechamiento primario se calculará multiplicando la superficie de cálculo por el valor unitario correspondiente

7. VALOR CATASTRAL

7.1. 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} , de acuerdo a las especificaciones del punto 6.5, por los coeficientes correctores que resulten de la aplicación de la Norma 8.2.

$$VU_{ijkl} = (VAC_l + VSC_l) \times c082_l$$

Siendo:

VU_{ijkl}	Valor de la unidad inmobiliaria l, del uso constructivo k, que se encuentra en el recinto j del polígono fiscal i.
VAC_l	Valor Actual de Construcción de la unidad inmobiliaria l
VSC_{ijk}	Valor de repercusión de la unidad inmobiliaria l
$C082_k$	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, calculado de acuerdo a las especificaciones del punto 6.4 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).

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

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

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

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

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

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

7.3. Análisis estadístico del valor catastral con la Muestra de mercado por cada zona de valor

7.3.1 Zonas con aprovechamiento agroforestal

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

La Muestra de mercado obtenida en la zona de valor con aprovechamiento agroforestal de Piedramillera, 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	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Valor por hectárea			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor "método valores medios"	Valor modelos estadísticos
20400052	11.921,37	2	200	T. LABOR SECANO	14.001,00	11.744,46	1.427,33	2.109,47	7.281,42
20400042	35.990,12	2	200	T. LABOR SECANO	75.375,00	20.943,25	1.427,33	2.109,47	7.281,42
20400043	165.068,35	2	200	T. LABOR SECANO	345.708,00	20.943,32	1.427,33	2.109,47	7.281,42
20400044	12.152,78	2	200	T. LABOR SECANO	24.303,00	19.997,89	1.427,33	2.109,47	7.281,42
20400033	12.014,91	2	200	T. LABOR SECANO	13.908,00	11.575,62	1.427,33	2.109,47	7.281,42
20400045	80.440,23	2	200	T. LABOR SECANO	149.062,00	18.530,78	1.427,33	2.109,47	7.281,42
20400041	29.545,87	2	200	T. LABOR SECANO	65.641,00	22.216,64	1.427,33	2.109,47	7.281,42
20400046	4.270,93	2	200	T. LABOR SECANO	10.500,00	24.584,81	1.427,32	2.109,47	7.281,42
Medias	43.925,57	2	200	T. Labor Secano	87.312,25	18.817,10	1.427,33	2.109,47	7.281,42
20400051	7.757,06	2	300	T. LABOR SECANO	6.489,54	8.365,98	1.268,73	1.875,09	6.491,87
20400038	36.041,00	2	300	T. LABOR SECANO	31.915,00	8.855,19	1.268,73	1.875,09	6.491,87
20400037	31.812,00	2	300	T. LABOR SECANO	28.085,00	8.828,43	1.268,73	1.875,09	6.491,87
20400039	8.810,00	2	300	T. LABOR SECANO	5.818,42	6.604,34	1.268,73	1.875,09	6.491,87
20400036	4.600,45	2	300	T. LABOR SECANO	9.000,00	19.563,30	1.268,73	1.875,09	6.491,87
20400040	4.304,17	2	300	T. LABOR SECANO	8.767,00	20.368,62	1.268,73	1.875,09	6.491,87
20400050	12.556,03	2	300	T. LABOR SECANO	11.186,00	8.908,87	1.268,73	1.875,09	6.491,87
20400034	19.914,75	2	300	T. LABOR SECANO	38.810,00	19.488,07	1.268,73	1.875,09	6.491,87

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Valor por hectárea			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor "método valores medios"	Valor modelos estadísticos
Medias	15.724,43	2	300	T. Labor Secano	17.508,87	12.622,85	1.268,73	1.875,09	6.491,87
20400047	52.433,74	2	400	T. LABOR SECANO	42.227,73	8.053,54	1.030,80	1.523,51	5.263,67
20400023	4.203,25	2	400	T. LABOR SECANO	7.128,00	16.958,31	1.030,80	1.523,51	5.263,67
20400024	25.239,75	2	400	T. LABOR SECANO	30.199,28	11.964,97	1.030,80	1.523,51	5.263,67
20400035	33.497,69	2	400	T. LABOR SECANO	53.345,96	15.925,27	1.030,80	1.523,51	5.263,67
Medias	28.843,61	2	400	T. Labor Secano	33.225,24	13.225,52	1.030,80	1.523,51	5.263,67
20400028	946,83	2	500	T. LABOR SECANO	298,00	3.147,34	634,34	937,54	3.245,93
20400026	2.768,18	2	500	T. LABOR SECANO	1.043,00	3.767,82	634,34	937,54	3.245,93
Medias	1.857,51	2	500	T. Labor Secano	670,50	3.457,58	634,34	937,54	3.245,93
20400048	444,27	3	300	PASTOS	54,61	1.229,25	157,27	222,16	432,73
20400049	495,11	3	300	PASTOS	60,86	1.229,27	157,27	222,16	432,73
20400029	95,53	3	300	PASTOS	2,00	209,36	157,27	222,16	432,73
20400027	387,94	3	300	PASTOS	17,00	438,21	157,27	222,16	432,73
20400025	376,64	3	300	PASTOS	17,00	451,36	157,27	222,16	432,73
20400022	1.402,26	3	300	PASTOS Y ARBOLADO	60,68	432,73	157,27	222,16	432,73
20400030	471,24	3	300	PASTOS	893,00	18.950,00	157,27	222,16	432,73
20400031	368,02	3	300	PASTOS	637,00	17.308,84	157,27	222,16	432,73
Medias	505,13	3	300	Pastos	217,77	5.031,13	157,27	222,16	432,73

7.3.1.2 Tipo improductivo (04).

El valor atribuible a las parcelas caracterizadas como de tipo 4 (improductivo) se fija de acuerdo a lo establecido en la tabla 13-004 del Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Anexo del Decreto Foral 334/2001, de 26 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, en 60,00 €/Ha.

7.3.1.3 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 lo tanto, se hallan caracterizadas como de tipo 5 (afectado por construcción), es de 3 €/m2 para todo el ámbito municipal, al tomarse como referencia el valor de suelo libre consolidado de la zona de valor 02DD.

Zona de valor	Valor de repercusión de uso predominante	Tipo	Clase	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m2)
01	30 €/m2	Construcción 05	1,00	3,00
02	9 €/m2		1,00	3,00

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

8.1 Ámbito de aplicación

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

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

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

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

8.2 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 una 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.

8.3 Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas de alta tensión.

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 alta tensión: 0,1733**

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

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

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

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

8.4 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 conducciones de oleoducto: 0,3083**

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

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

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