

# PONENCIA DE VALORACIÓN

**PUEYO**

## AYUNTAMIENTO

Diligencia:

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

\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ → \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

## COMISIÓN MIXTA

Diligencia:

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

\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ → \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Nº págs.: \_\_\_

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

## APROBACIÓN

Resolución: \_\_\_/\_\_\_

Fecha: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

BON nº: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

## REGISTRO DE PONENCIAS DE VALORACIÓN

Registrada con Nº:

\_\_\_/\_\_\_

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

Revisión nº  
04



ÍNDICE

---

I. Memoria.....	3
II. Documentación gráfica .....	25
III. Anexo de valoración .....	28

# PONENCIA DE VALORACIÓN

**PUEYO**

*I. Memoria*

ÍNDICE

---

1.	INTRODUCCIÓN.....	6
1.1.	Inicio del expediente .....	6
1.2.	Objeto de la revisión .....	6
2.	ÁMBITO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN .....	6
2.1.	Ámbito territorial.....	6
2.2.	Marco normativo .....	6
2.3.	Justificación de la revisión .....	7
2.4.	Planeamiento adoptado .....	7
3.	ZONAS DE VALOR .....	8
3.1.	Descripción de las zonas de valor delimitadas gráficamente.....	8
3.2.	Descripción de las zonas de valor definidas mediante consideraciones de tipo literal .....	9
3.3.	Delimitación gráfica de las zonas de valor.....	9
4.	DEFINICIÓN DE LA PARCELA TIPO.....	10
4.1.	Zonas de valor de uso residencial con vivienda en edificio unifamiliar .....	10
4.2.	Zonas de valor de uso industrial .....	11
4.3.	Zonas de valor de vivienda protegida .....	11
5.	MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES .....	11
5.1.	Métodos de valoración .....	11
5.2.	Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles.....	12
6.	MÉTODO ADITIVO.....	12
6.1.	Definición .....	12
6.2.	Método del coste.....	13
6.2.1.	Definición .....	13
6.2.2.	Ámbito de aplicación .....	13
6.2.3.	Módulo básico de ejecución material .....	13
6.2.4.	Coste del proceso inmobiliario de la construcción .....	13
6.2.5.	Coeficientes correctores del valor de las construcciones.....	14
6.2.6.	Valor actual de las construcciones.....	14
6.2.7.	Tipos de construcción no incluidos en el cuadro de valores tipo del Sistema de Caracterización de Construcciones por Longitud .....	14
6.3.	Método del valor residual.....	14
6.3.1.	Definición .....	14
6.3.2.	Ámbito de aplicación .....	15
6.3.3.	Cálculo de edificabilidades.....	15
6.3.4.	Costes del proceso inmobiliario del suelo .....	15
6.3.5.	Valor de repercusión del suelo urbanizado .....	15
6.3.6.	Valor del suelo libre consolidado.....	18
6.3.7.	Costes de urbanización.....	18
6.3.8.	Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo.....	18
6.3.9.	Coeficientes correctores del valor básico de repercusión .....	19
6.4.	Coeficientes correctores del valor del suelo y la construcción.....	20
7.	MÉTODO DE LOS VALORES MEDIOS POR TIPO DE APROVECHAMIENTO PRIMARIO.....	20
7.1.	Definición .....	20

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

## **1. INTRODUCCIÓN**

### **1.1. Inicio del expediente**

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

### **1.2. Objeto de la revisión**

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

## **2. ÁMBITO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN**

### **2.1. Ámbito territorial**

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

### **2.2. Marco normativo**

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

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

- Sistema de caracterización por volumen de las construcciones inscribibles en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobado mediante Orden Foral 132/2013, de 15 de abril (BON nº 80 de 29 de abril de 2013).

### **2.3. Justificación de la revisión**

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

- Haber transcurrido más de cinco años desde la última revisión total de la Ponencia de Valoración (aprobada definitivamente en junio de 2.005).
- Se han producido modificaciones de las condiciones de uso y aprovechamiento del suelo en áreas concretas del municipio, recogidas en el punto 2.4.
- La media estimada de los valores registrales correspondientes a un número significativo de bienes inmuebles es inferior en un 20 por 100 de la media estimada de los valores que se pueden asignar en este momento por la Hacienda Tributaria de Navarra a tales inmuebles, conforme a estudios de mercado realizados mediante métodos estadísticos.

### **2.4. Planeamiento adoptado**

La normativa urbanística de carácter general de Pueyo está integrada, entre otros, por los siguientes documentos:

- Plan Municipal de Pueyo, aprobado el 31 de enero de 2003.
- Modificación de Plan Municipal de Pueyo para la parcela 155 del polígono 1, aprobado el 7 de mayo de 2004.
- Modificación de Plan Municipal de Pueyo para A.R.-1/SG-ZV-1, SG-EQ-2 Y SG-ZV-2, aprobado el 7 de octubre de 2005.
- Modificación de Plan Municipal de Pueyo: artículo 33 de la normativa urbanística particular, aprobado el 13 de febrero de 2006, el 9 de marzo de 2009, el 18 de enero de 2010 y el 30 de octubre de 2015.
- Modificación de Plan Municipal de Pueyo para UC-1 (parcelas 156, 74, 340, 140 Y 141 del polígono 1), aprobado el 13 de febrero de 2006.
- Modificación de Plan Municipal de Pueyo para UE-3, aprobado el 17 de marzo de 2006.
- Modificación de Plan Municipal de Pueyo para SG-EQ-2 Y SG-ZV-2, aprobado el 7 de octubre de 2005.
- Modificación de Plan Municipal de Pueyo para parcela 271 del polígono 1 (calle Maquirriain, 11), aprobado el 10 de marzo de 2011.
- Modificación de Plan Municipal de Pueyo: artículo 1 de las normas urbanísticas particulares, aprobado el 10 de marzo de 2011.

- Modificación de Plan Municipal de Pueyo para parcela 396 del polígono 1, aprobado el 3 de junio de 2011.
- Modificación de Plan Municipal de Pueyo para parcela 366 del polígono 1, aprobado el 6 de junio de 2011.
- Modificación de Plan Municipal de Pueyo para parcela 373 del polígono 1, aprobado el 3 de octubre de 2011.
- Modificación de Plan Municipal de Pueyo para parcela 363 del polígono 1, (UC-5 en el Sitiadero) aprobado el 10 de abril de 2014.

Los documentos urbanísticos que impliquen un desarrollo de la normativa urbanística de carácter general citada se incorporarán conforme se produzca su entrada en vigor.

### **3. ZONAS DE VALOR**

#### **3.1. Descripción de las zonas de valor delimitadas gráficamente**

Siguiendo los criterios establecidos en la Norma 16 de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración de los Bienes Inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en adelante Normas Técnicas Generales de Valoración, los bienes inmuebles del término municipal de Pueyo se han distribuido en 6 Zonas de Valor delimitados gráficamente.

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

*Zona de valor 01HA. Casco Histórico residencial de Pueyo.*

Zona de valor que incluye el núcleo urbano tradicional de Pueyo donde se asientan las edificaciones tradicionales que forman un conjunto edificatorio compacto y homogéneo. Está integrada por construcciones donde se entremezclan aleatoriamente tanto las viviendas agrupadas en bloque colectivo como las viviendas unifamiliares en edificación adosada, de tipo tradicional con uso residencial en plantas elevadas, almacenes en plantas bajas y en algunos casos huertas o jardines anexos a los edificios.

*Zona de valor 02AA. Área residencial con vivienda unifamiliar en edificio adosado.*

Zona de valor formada por los enclaves de suelo urbano donde se han realizado viviendas unifamiliares adosadas y las unidades sin desarrollar unidad de ejecución UE01, actuación asistemática AA13 y área de reparto AR01. Es un polígono donde se han ejecutado o está previsto realizar viviendas unifamiliares adosadas de altura B+1.

*Zona de valor 03UU. Área residencial con vivienda unifamiliar en edificio unifamiliar.*

Zona de valor formada por las áreas consolidadas del Camino del Monte y las calles María Auxiliadora, Garinoain, La Vicaria, Santiago, La Carretera, Bodega, Maquirriain, Baja Navarra y Residencial Sitiadero y los suelos sin desarrollo de las unidades de ejecución de uso específico residencial unifamiliar con parcela: como las áreas de reparto AR02, AR03 y AR04. Las construcciones disponen de una construcción principal de dos plantas destinadas a vivienda y garaje, edificios anexos destinados a almacén y un espacio libre privado destinado a jardín. El número de plantas propuesto es de PB+1.

*Zona de valor 04II. Suelo urbano de uso industrial.*

Zona de valor formado por las áreas a las que la normativa urbanística asigna el uso industrial o de almacén. Está formado por las parcelas industriales existentes al norte del suelo urbano residencial y los suelos urbanizables de las áreas de reparto AR05 Y AR06 junto a la carretera de Pamplona. El número de plantas es de B.

*Zona de valor 0500. Huertas de ocio.*

Zona de valor formado por las construcciones dispersas por todo el suelo no urbanizable caracterizadas catastralmente con tipología residencial. Se trata de edificaciones destinadas a la agricultura de ocio que pueden contar con vivienda, piscina, zonas deportivas y otros usos no acordes con las características del entorno en el que se encuentran enclavadas.

*Zona de valor 06DD. Diseminado*

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

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

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

*Recintos de uso exclusivo dotacional.*

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

*Recintos de viviendas protegidas.*

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

*Recintos destinados a vía pública urbana*

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

### **3.3. Delimitación gráfica de las zonas de valor**

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

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

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

#### 4. DEFINICIÓN DE LA PARCELA TIPO

La parcela tipo queda definida en función de las características que establece la Norma 19 de las Normas Técnicas Generales de Valoración y se justifica en el Anexo de Valoración. Partiendo de la descripción de la edificación, incluyendo usos, superficies y edificabilidad, se establecen los valores de la parcela, bien parciales, suma de las unidades inmobiliarias que constituyen el bien inmobiliario en edificios con división horizontal, o totales cuando el bien inmobiliario lo compone el conjunto de unidades inmobiliarias que incluye el recinto.

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

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

Características parcela tipo						
Zona de Valor		01HA	02AA	03UU	0500	06DD
Tipo edificación		Unifamiliar en edf abierta				
Categoría		Económica	Económica	Media	Económica	Económica
Superficie parcela (m <sup>2</sup> )		281,00	234,00	1.108,00	381,00	78,00
Nº de plantas		B+I+Entr	B+I	B+I	B	B
Nº de viviendas		1	1	1	1	1
Total superficie construida (m <sup>2</sup> )		287,00	192,00	225,00	105,00	66,00
Superficie vivienda (m <sup>2</sup> )		174,00	110,00	171,00	72,00	40,00
Plantas elevadas	Uso	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
	Superficie (m <sup>2</sup> )	159,60	89,50	111,50	-	-
	Uso	Almacén	Almacén	Almacén	Almacén	
	Superficie (m <sup>2</sup> )	21,00	13,00	2,00	2,00	-
Planta baja	Uso	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
	Superficie (m <sup>2</sup> )	14,40	20,50	59,50	72,00	40,00
	Uso	Almacén	Almacén	Almacén	Almacén	
	Superficie (m <sup>2</sup> )	92,00	69,00	52,00	31,00	-
	Uso					Porche
Superficie (m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	26,00	
Suelo	Libre consolidado (m <sup>2</sup> )	152,86	136,89	947,34	262,89	12,48
	Sin consolidar (m <sup>2</sup> )	29,25	2,67	332,14	42,29	-
Edificabilidad uso predominante (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		1,02	0,74	0,26	0,27	0,51

Edificabilidad resto de usos (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		0,12	0,09	0,03	0,04	0,33
Valor suelo parcela	Total (€)	15.837,16	17.154,54	41.882,40	3.528,06	643,50
	Por m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	56,36	73,31	37,80	9,26	8,25
<b>Total (€)</b>	<b>Valor estimado</b>	<b>173.735,00</b>	<b>120.245,00</b>	<b>209.336,00</b>	<b>58.734,00</b>	<b>34.629,00</b>

#### 4.2. Zonas de valor de uso industrial

Caracterizados por tratarse de recintos con edificaciones cuyo uso predominante es industrial en edificio exclusivo y que disponen de varias plantas, aunque generalmente son PB o PB+entrepunta. Pueden contar con división horizontal para poder albergar diferentes actividades en un mismo edificio.

Características parcela tipo		
Zona de Valor		04II
Tipo edificación		Industrial en edificio exclusivo
Categoría		Media
Superficie parcela (m <sup>2</sup> )		7.235,00
Nº de plantas		B
Nº de naves		1
Total superficie construida (m <sup>2</sup> )		2.600,00
Planta baja	Uso	Almacén
	Superficie (m <sup>2</sup> )	14,00
Planta baja	Uso	Industrial
	Superficie (m <sup>2</sup> )	2.586,00
Edificabilidad uso predominante (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		0,38
Edificabilidad resto de usos (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		0,04
Valor suelo parcela	Total (€)	151.935,20
	Por m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	21,00
Valor estimado	Total (€)	1.148.775,00
	Por m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	441,84

#### 4.3. Zonas de valor de vivienda protegida

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

### 5. MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

#### 5.1. Métodos de valoración

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

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

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

## **5.2. Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles**

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

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

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

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

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

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

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

## **6. MÉTODO ADITIVO**

### **6.1. Definición**

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

## 6.2. Método del coste

### 6.2.1. Definición

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

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

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

### 6.2.2. Ámbito de aplicación

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

### 6.2.3. Módulo básico de ejecución material

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

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

### 6.2.4. Coste del proceso inmobiliario de la construcción

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Kc
01HA	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,44
		Resto de usos	Todas las plantas	1,44
02AA	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,44
		Resto de usos	Todas las plantas	1,44
03UU	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,44
		Resto de usos	Todas las plantas	1,44

04II	Todas las edificaciones	Nave industrial	Todas las plantas	1,44
		Resto de usos	Todas las plantas	1,44
0500	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,30
		Resto de usos	Todas las plantas	1,30
06DD	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,30
		Resto de usos	Todas las plantas	1,30

### 6.2.5. Coeficientes correctores del valor de las construcciones

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

### 6.2.6. Valor actual de las construcciones

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

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

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

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

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

## 6.3. Método del valor residual

### 6.3.1. Definición

Es el resultante de detracer del previsible valor en venta de su mayor y mejor uso el coste que resulte necesario para la realización efectiva del citado uso, se entiende por mayor y mejor uso aquel que resulte

más probable, físicamente posible, apropiadamente justificado, legalmente permitido, financieramente factible y que dé lugar a su valor más alto.

### 6.3.2. Ámbito de aplicación

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

### 6.3.3. Cálculo de edificabilidades

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

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

### 6.3.4. Costes del proceso inmobiliario del suelo

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Ks
01HA	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,18
		Resto de usos	Todas las plantas	1,18
02AA	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,18
		Resto de usos	Todas las plantas	1,18
03UU	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,18
		Resto de usos	Todas las plantas	1,18
04II	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,18
		Resto de usos	Todas las plantas	1,18
05OO	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,10
		Resto de usos	Todas las plantas	1,10
06DD	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,10
		Resto de usos	Todas las plantas	1,10

### 6.3.5. Valor de repercusión del suelo urbanizado

#### 6.3.5.1. Cálculo del valor de repercusión.

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m <sup>2</sup> )	Código de identificación
01HA	Todas las edificaciones	Residencial	1,44	1,18	50,00	01
		Resto de usos	1,44	1,18	22,00	02
02AA	Todas las edificaciones	Residencial	1,44	1,18	88,00	01
		Resto de usos	1,44	1,18	39,00	02
03UU	Todas las edificaciones	Residencial	1,44	1,18	108,00	01
		Resto de usos	1,44	1,18	39,00	02
04II	Todas las edificaciones	Residencial	1,44	1,18	50,00	01
		Resto de usos	1,44	1,18	50,00	02
05OO	Todas las edificaciones	Residencial	1,30	1,10	25,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	11,00	02
06DD	Todas las edificaciones	Residencial	1,30	1,10	12,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	5,00	02

### 6.3.5.2. Asignación de valores de repercusión por usos y plantas

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

Uso		Planta	01HA	02AA	03UU	04II	05OO	06DD
Código	Descripción	Descripción						
1	RESIDENCIAL	Baja	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01	01
		Bajo rasante	01	01	01	02	01	01
2	ALMACENAJE	Baja	02	02	02	01	02	02
		Semisótano	02	02	02	01	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	01	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
3	AGRARIO	Baja	02	02	02	01	02	02
		Semisótano	02	02	02	01	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	01	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
4	INDUSTRIAL	Baja	02	02	02	01	02	02
		Semisótano	02	02	02	01	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	01	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
5	COMERCIAL	Baja	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
6	OFICINA	Baja	01	01	01	01	01	01

Uso		Planta	01HA	02AA	03UU	04II	05OO	06DD
Código	Descripción	Descripción						
		Semisótano	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
7	ESPECTACULOS	Baja	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
8	DEPORTIVO	Baja	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
9	HOSTELERIA	Baja	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
10	DOCENTE	Baja	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
11	PUBLICO	Baja	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
12	SANITARIO	Baja	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
133	SINGULARES (Bajeras)	Baja	02	02	02	01	02	02
		Semisótano	02	02	02	01	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	01	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
13(Resto)	SINGULARES (Resto)	Baja	02	02	02	01	02	02
		Semisótano	02	02	02	01	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
14	AUXILIARES	Baja	02	02	02	01	02	02
		Semisótano	02	02	02	01	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
15	Vías urbanas	Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
19	Inespecífico	Baja	02	02	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02	02	02

Uso		Planta	01HA	02AA	03UU	04II	05OO	06DD
Código	Descripción	Descripción						
		Entreplanta	02	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02

### 6.3.6. Valor del suelo libre consolidado

De acuerdo a los establecido en la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), el valor por metro cuadrado asignable al suelo libre consolidado de los recintos dotados de construcciones o al suelo libre potencialmente consolidado en recintos con aprovechamiento urbanístico potencial pero libres de construcción, será el que se muestra en la siguiente tabla por zona de valor, que se ha obtenido como un porcentaje del valor de repercusión del uso predominante (a excepción de las zonas 05OO y 06DD en la que toman como referencia su valor valor básico):

Zona de valor	Valor suelo con aprovechamiento urbanístico (€/m <sup>2</sup> )
01HA	5,00
02AA	8,00
03UU	10,00
04II	5,00
05OO	3,00
06DD	3,00

### 6.3.7. Costes de urbanización

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

Zona de valor	Características de la unidad de ejecución								Coste de urbanización	
	Superficie unidad (m <sup>2</sup> )	Superficie parcelas privadas (m <sup>2</sup> )	Superficie viales (m <sup>2</sup> )	Zonas verdes (m <sup>2</sup> )	Sistema general (m <sup>2</sup> )	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edif (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Por m <sup>2</sup> de espacio público (€/m <sup>2</sup> )	Por m <sup>2</sup> de parcela bruta (€/m <sup>2</sup> )
01HA, 02AA	7.778,00	3.138,50	3.162,50	641,50	835,50	8	19	0,33	83,00	49,00
03UU	8.792,00	5.012,43	2.423,00	1.156,43	200,14	9	15	0,30	73,00	31,00
04II	132.479,00	63.094,00	31.408,00	32.823,00	5.154,00	24,00	00	0,50	43,00	22,00

### 6.3.8. Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo

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

Zona de valor	Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	Longitud de fachada mínima (m)	Fondo normal (m)
01HA	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
02AA	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
03UU	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
04II	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela

### 6.3.9. Coeficientes correctores del valor básico de repercusión

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

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

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

#### 6.3.9.1. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

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

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

Siendo:

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

#### 6.3.9.2. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa

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

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

Siendo:

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

#### 6.4. Coeficientes correctores del valor del suelo y la construcción

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

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

#### 7.1. Definición

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

#### 7.2. Ámbito de aplicación

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

#### 7.3. Coeficientes de valor medio de las tierras

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

Regadío	Secano	Forestal-pastos
1.342,539	163,920	26,503

#### 7.4. Clasificación e índice de valor relativo intratipo

Los recintos tipificados en el Registro de la Riqueza Territorial de acuerdo a su potencial aprovechamiento agroforestal del municipio de Pueyo, se han dividido en tres tipos productivos: regadío, secano, forestal-pastos; y dos improductivos: improductivo, construcción.

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

Clase	Tipo					
	Regadío (01)		Secano (02)		Forestal- Pastos (03)	
	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)
1,00	20,83	1,000	7,48	1,000	20,81	1,000
2,00	28,08	0,400	86,77	0,750	140,15	0,400
3,00			858,72	0,500	551,60	0,200
4,00			156,94	0,400		
5,00			58,59	0,300		

### 7.5. Coeficiente del valor por hectárea para cada clase intratipo

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

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

Donde:

- $CV_{ij}$  coeficiente del valor por unidad de superficie de la clase j del tipo i  
 $VM_i$  valor medio por unidad de superficie del tipo i en el municipio  
 $I_{ij}$  índice de valor relativo intratipo asignado en la Ponencia de Valoración a la clase j del tipo i  
 $S_{ij}$  Superficie total de todas las unidades inmobiliarias de la clase j del tipo i en el municipio.

Tipo	Clase	Valor medio por unidad de superficie (VMi)	Índice de valor relativo intratipo (Ii)	Superficie total $\sum S_{ij}$	$\sum I_{ij} \times S_{ij}$	Coeficiente del valor por hectárea (Cv <sub>ij</sub> )
Regadío 01	1,00	1342,539	1,000	48,91	32,06	2048,02
	2,00		0,400			819,21
Secano 02	1,00	163,92	1,000	952,97	501,9	311,24
	1,50		0,750			233,43
	2,00		0,500			155,61
	2,50		0,400			124,50
	3,00		0,300			93,37
Forestal- Pastos 03	1,00	26,503	1,000	712,56	186,95	101,01
	2,00		0,400			40,41
	3,00		0,200			20,16
Improductivo 04	0,00					0,00

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

Zona de valor	Tipo	Clase	% de cálculo	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m <sup>2</sup> )
01HA	05 Construcción	1,00	10%	5,00
02AA	05 Construcción	1,00	10%	8,00
03UU	05 Construcción	1,00	10%	10,00

Zona de valor	Tipo	Clase	% de cálculo	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m <sup>2</sup> )
04II	05 Construcción	1,00	10%	5,00
05OO	05 Construcción	1,00	- %	3,00
06DD	05 Construcción	1,00	- %	3,00
00VV	05 Construcción	1,00		3,00

### 7.6. Valoración de recintos con aprovechamiento agroforestal

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

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

Siendo:

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

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

### 8. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO

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

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

## 9. CUADRO RESUMEN

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

Zona de valor	Método valoración	Construcción			Uso característico	Suelo									
		Módulo básico de ejecución material €/m <sup>2</sup>	Coste proceso inmobiliario			Edificabilidad media ponderada		Valor básico en la zona €/m <sup>2</sup>	Nº de plantas	Valor de repercusión del suelo urbanizado			Coste proceso inmobiliario		Coste de urbanización por m <sup>2</sup> de suelo bruto €/m <sup>2</sup>
			Uso predominante	Resto usos		Uso predominante m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Resto de usos m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			Uso predominante €/m <sup>2</sup>	Resto de usos €/m <sup>2</sup>	Valor del suelo libre consolidado €/m <sup>2</sup>	Uso predominante	Resto usos	
01HA	ADITIVO	520	1,44	1,44	Residencial	1,02	0,12	53,64	B+I+Bajocub	50,00	22,00	5,00	1,18	1,18	49,00
02AA	ADITIVO	520	1,44	1,44	Residencial	0,74	0,09	68,63	B+I	88,00	39,00	8,00	1,18	1,18	49,00
03UU	ADITIVO	520	1,44	1,44	Residencial	0,26	0,03	29,25	B+I	108,00	39,00	10,00	1,18	1,18	31,00
04II	ADITIVO	520	1,44	1,44	Industrial	0,34	0,04	19,00	B	50,00	50,00	5,00	1,18	1,18	22,00
05OO	ADITIVO	520	1,30	1,30	Residencial	0,27	0,04	3,00	B	25,00	11,00	3,00	1,10	1,10	-
06DD	ADITIVO	520	1,30	1,30	Residencial	0,51	0,33	3,00	B	12,00	5,00	3,00	1,10	1,10	-
00VV	ADITIVO	520			Viaro			3,00				3,00			
001	Valores medios por tipo de aprovechamiento primario				Agroforestal										

## **10. EFECTOS DE LA REVISIÓN DE LA PONENCIA DE VALORACIÓN**

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

# PONENCIA DE VALORACIÓN

**PUEYO**

*II. Documentación gráfica*

ÍNDICE

---

p00 Zonas de valor

p00a Zonas de valor (vista ampliada)

p01 Zona de valor 01HA

p02 Zona de valor 02AA

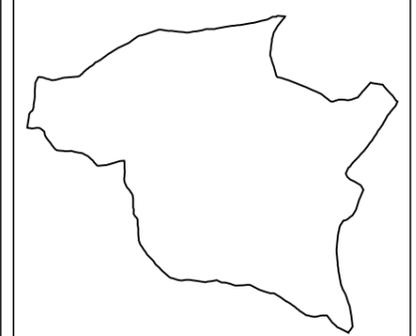
p03 Zona de valor 03UU

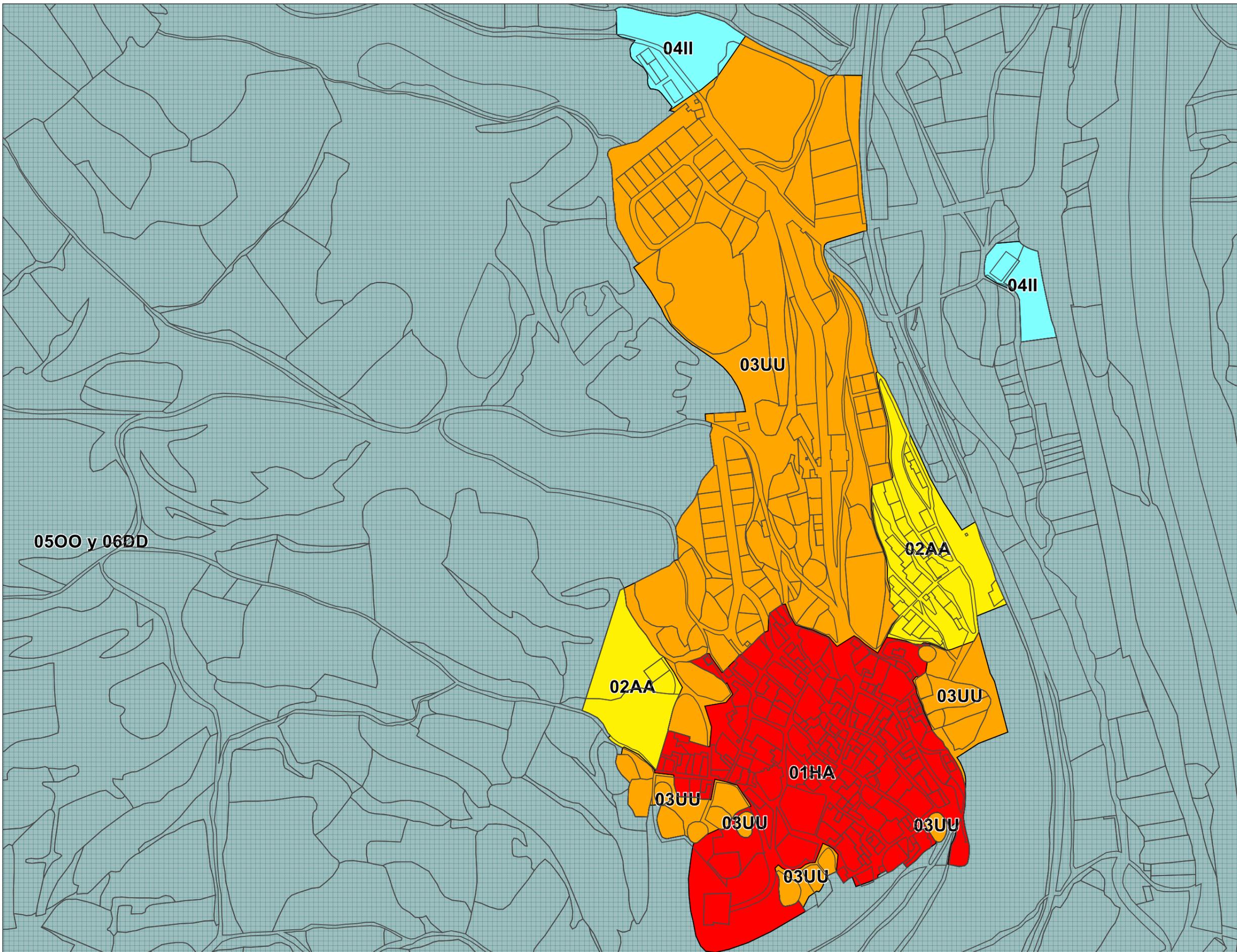
p04a Zona de valor 04II (plano 1 de 2)

p04b Zona de valor 04II (plano 2 de 2)

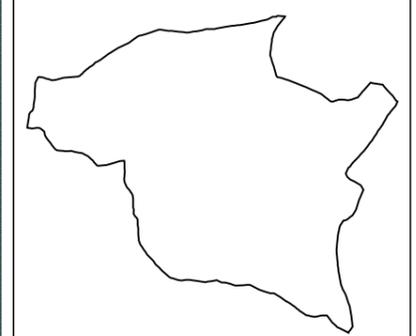
p05 Zona de valor 05OO y 06DD

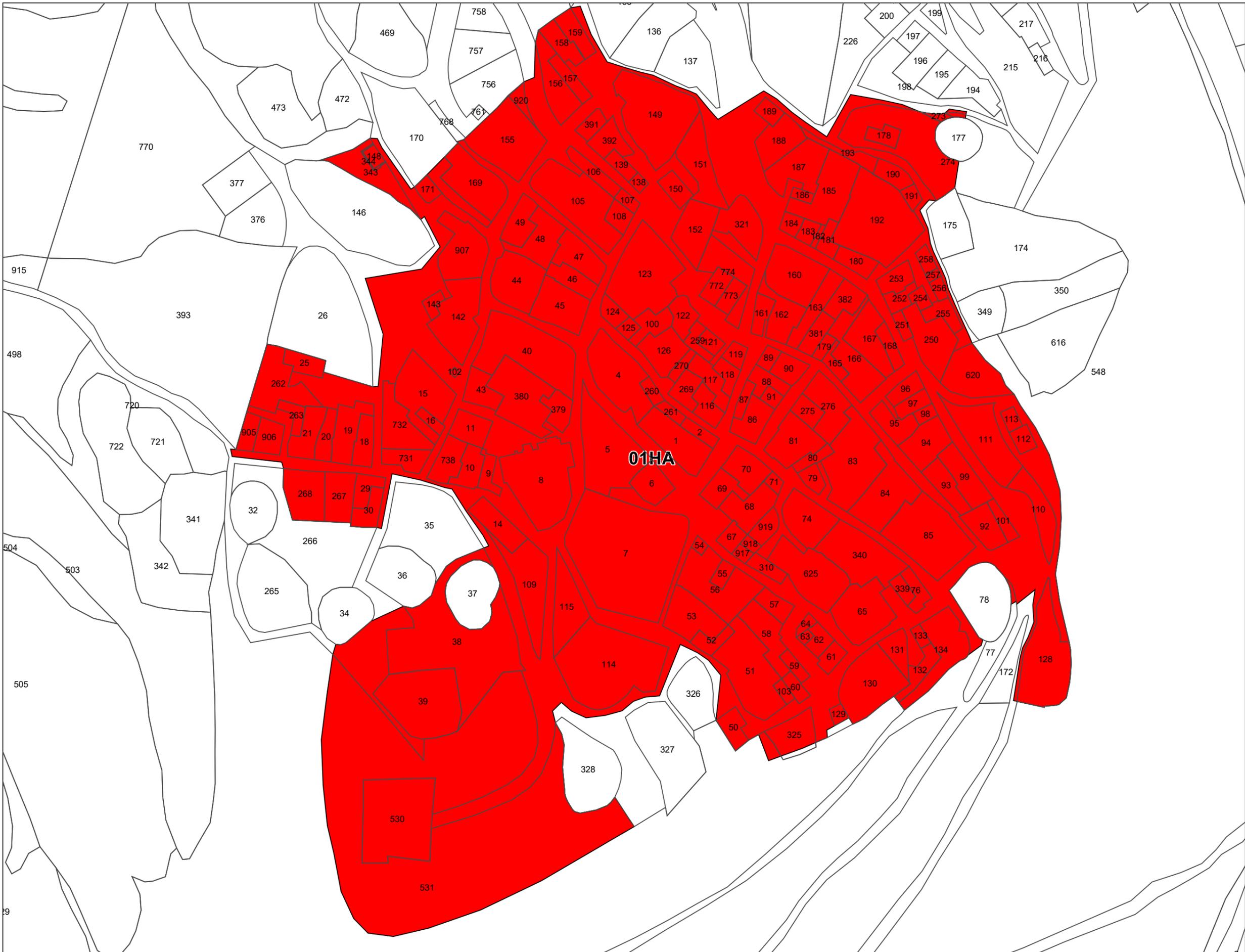
- Legenda**
- Parcelas
  - Parcelario
  - Polígono fiscal
  - 01HA
  - 02AA
  - 03UU
  - 04II
  - 05OO y 06DD



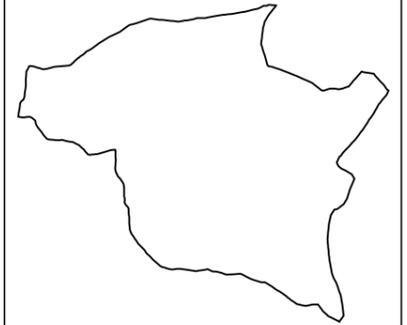


- Legenda**
-  Parcelas
  -  Parcelario
  -  Polígono fiscal
  -  01HA
  -  02AA
  -  03UU
  -  04II
  -  0500 y 06DD





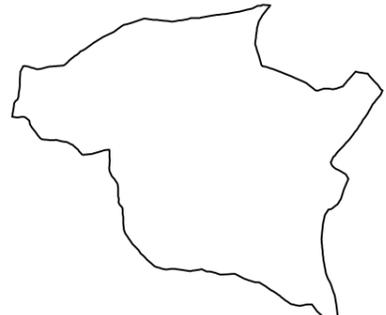
- Legenda**
-  Parcelas
  -  Parcelario
  -  Polígono fiscal
  -  01HA

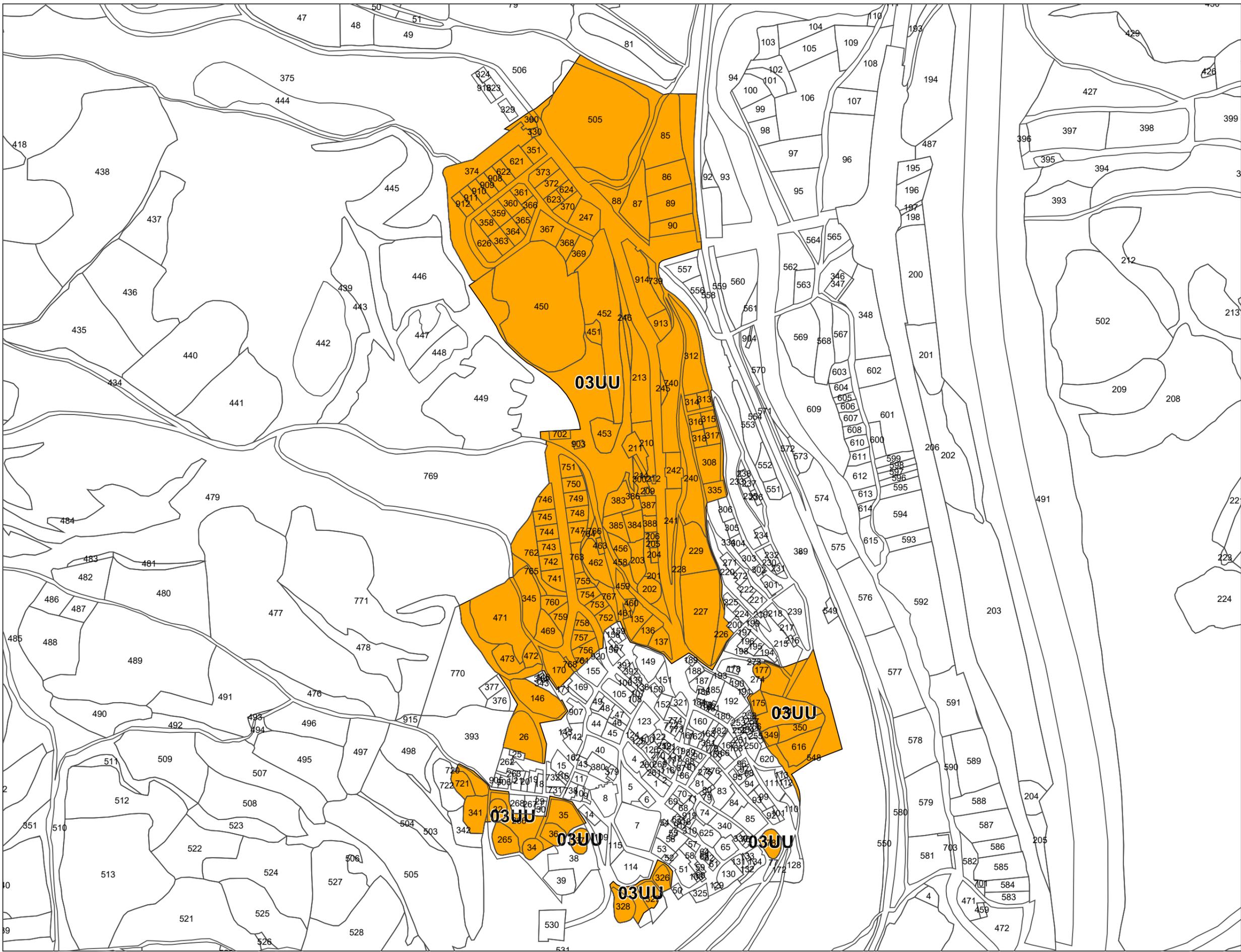




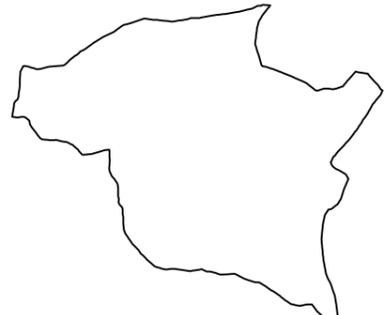
**Legenda**

-  Parcelas
-  Parcelario
-  Polígono fiscal
-  02AA



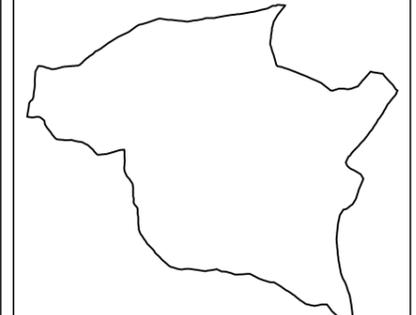


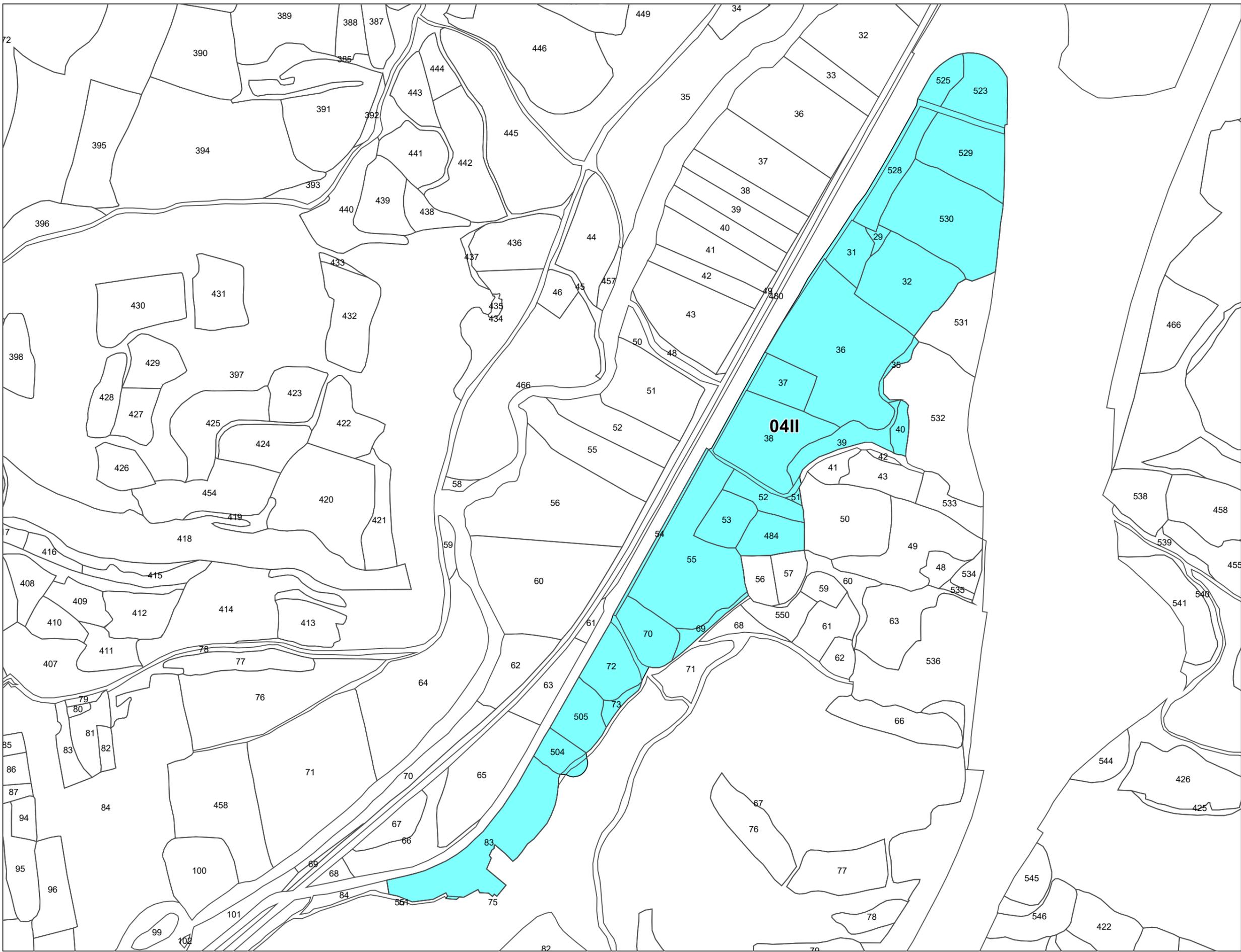
- Leyenda**
-  Parcelas
  -  Parcelario
  -  Polígono fiscal
  -  03UU



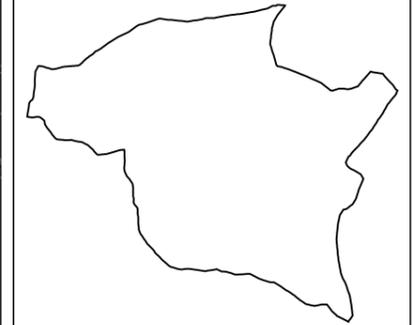


- Legenda**
-  Parcelas
  -  Parcelario
  -  Polígono fiscal
  -  04II

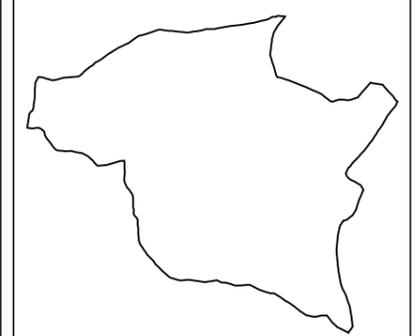




- Legenda**
-  Parcelas
  -  Parcelario
  -  Polígono fiscal
  -  04II



- Leyenda**
-  Parcelas
  -  Parcelario
  -  Polígono fiscal
  -  0500 y 06DD





# PONENCIA DE VALORACIÓN

**PUEYO**

*III. Anexo de valoración*

ÍNDICE

---

1.	CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS.....	32
1.1.	Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor .....	32
1.2.	Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor .....	33
1.2.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	33
1.2.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial .....	33
1.3.	Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor.....	34
1.3.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	34
1.3.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial .....	34
1.4.	Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor .....	34
1.4.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	35
1.4.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial .....	35
2.	MUESTRA DE MERCADO .....	36
2.1.	Muestra de mercado de compraventas de construcciones y suelos por zona de valor .....	36
2.1.1.	Zona de valor 01HA .....	36
2.1.1.	Zona de valor 02AA.....	36
2.1.2.	Zona de valor 03UU .....	37
2.1.3.	Zona de valor 04II .....	37
2.1.4.	Zona de valor 05OO.....	38
2.2.	Coeficientes de actualización de las muestras de mercado .....	38
2.3.	Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase	39
3.	PARCELA TIPO.....	40
3.1.	Zona de valor 01HA .....	40
3.1.1.	Análisis de mercado de unifamiliares .....	40
3.2.	Zona de valor 02AA .....	43
3.2.1.	Análisis de mercado de unifamiliares.....	43
3.3.	Zona de valor 03UU .....	45
3.3.1.	Análisis de mercado de unifamiliares.....	45
3.4.	Zona de valor 04II .....	47
3.4.1.	Análisis de mercado de suelos.....	48
3.1.	Zona de valor 05OO.....	50
3.1.1.	Análisis de mercado de unifamiliares.....	50
3.2.	Análisis de mercado de diseminado .....	52
3.3.	Zona de valor 00RE y 00RG. Vivienda protegida de régimen especial y general.....	53
3.4.	Zona de valor 00PT y 00PP. Vivienda protegida de precio tasado y pactado .....	54
4.	ANALISIS DE COSTES .....	55
4.1.	Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado.....	55
4.1.1.	Zona de valor 01HA .....	55
4.1.1.	Zona de valor 02AA.....	58
4.1.1.	Zona de valor 03UU .....	61
4.1.2.	Zona de valor 04II .....	64

4.1.1.	Zona de valor 05OO.....	66
4.1.2.	Zona de valor 06DD.....	69
4.1.1.	Zona de valor 00RE.....	71
4.1.2.	Zona de valor 00RG.....	76
4.1.3.	Zona de valor 00PT.....	80
4.1.4.	Zona de valor 00PP.....	84
4.2.	Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción.....	89
4.2.1.	Zonas de valor 05OO y 06DD.....	89
4.2.2.	Zonas de valor 01HA, 02AA, 03UU y 04II.....	89
4.3.	Costes de mercado de la urbanización.....	90
4.3.1.	Zonas de valor 01HA y 02AA.....	90
4.3.1.	Zonas de valor 03UU.....	93
4.3.2.	Zonas de valor 04II.....	97
5.	VALORACION DEL SUELO.....	100
5.1.	Determinación del valor básico de repercusión del suelo urbanizado para los distintos usos constructivos del mismo por zona de valor.....	100
5.2.	Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios.....	103
5.2.1.	Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso.....	103
5.2.2.	Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa.....	103
5.3.	Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar.....	104
5.4.	Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas.....	106
5.5.	Determinación del valor del suelo libre consolidado.....	106
5.6.	Valoración del suelo con rendimientos agrícolas por método de valores medios.....	107
6.	VALOR REGISTRAL.....	107
6.1.	Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles.....	107
6.2.	Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral.....	108
6.3.	Análisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor	109
6.3.1.	Zona de valor 01HU.....	109
6.3.1.	Zona de valor 02AA.....	110
6.3.1.	Zona de valor 03UU.....	111
6.3.1.	Zona de valor 04II.....	113
6.3.1.	Zona de valor 05OO.....	114
6.4.	Zonas con aprovechamiento agroforestal.....	115
6.4.1.	Tipo regadío (01), secano (02) y forestal-pastos (03).....	115
6.4.2.	Tipo improductivo (04).....	117
6.4.3.	Tipo construcción (05).....	117
7.	VALOR-TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL.....	117
7.1.	Ámbito de aplicación.....	117
7.2.	Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas.....	118

7.3.	Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas .....	118
7.4.	Coste de construcción por metro lineal de oleoducto .....	119

## 1. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

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

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

### 1.1. Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor

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

Uso	Planta	Zona de Valor						Total unidades
		01HA	02AA	03UU	04II	05OO	06DD	
Residencial	Unifamiliar	214	30	53	0	62	0	359
	Pisos	2	0	12	0	0	0	14
	VP	0	0	0	0	0	0	0
Almacén	Pl. Baja	215	38	71	7	76	64	471
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	61	10	6	0	8	0	85
Comercial	Pl. Baja	2	0	0	0	0	0	2
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0	0	0	0
Administrativo	Pl. Baja	2	0	0	0	0	0	2
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0	0	0	0
Hostelería	Pl. Baja	1	0	2	0	4	0	7
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	1	0	0	0	1	0	2
Docentes	Pl. Baja	0	0	0	0	0	0	0
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0	0	0	0
Públicos	Pl. Baja	1	0	0	0	0	0	1
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	1	0	0	0	0	0	1
Trasteros	Sótano	0	0	0	0	0	0	0
	Pl. Baja	5	0	0	0	1	0	6
	Pl. Elevadas	3	0	12	0	0	0	15
Garajes	Pl. Baja	12	0	37	0	0	0	49
	Sótano	1	0	2	0	0	0	3
Suelos		33	14	92	31	1	14	185
Resto de usos		119	32	122	2	166	32	473
<b>Total unidades</b>		<b>673</b>	<b>124</b>	<b>409</b>	<b>40</b>	<b>319</b>	<b>110</b>	<b>1675</b>

## 1.2. Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor

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

### 1.2.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Antigüedad pisos en años									
	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	2	0	0	0	0	0	0	0	0
	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
03UU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
TOTAL	0	2	0	0	0	0	0	0	0	12
	0%	14%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	86%

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	39	8	34	34	8	7	18	34	29	3
	18%	4%	16%	16%	4%	3%	8%	16%	14%	1%
02AA	0	5	0	11	2	3	2	5	2	0
	0%	17%	0%	37%	7%	10%	7%	17%	7%	0%
03UU	1	0	1	0	0	4	6	14	22	5
	2%	0%	2%	0%	0%	8%	11%	26%	42%	9%
05OO	0	2	0	0	3	5	35	15	2	0
	0%	3%	0%	0%	5%	8%	56%	24%	3%	0%
TOTAL	40	15	35	45	13	19	61	68	55	8
	11%	4%	10%	13%	4%	5%	17%	19%	15%	2%

### 1.2.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial

Zona de Valor	Antigüedad locales industriales y comerciales 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
04II	0	0	0	1	0	1	0	1	0	0
	0%	0%	0%	33%	0%	33%	0%	33%	0%	0%
06DD	0	0	0	0	0	3	10	4	7	0
	0%	0%	0%	0%	0%	13%	42%	17%	29%	0%
TOTAL	0	0	0	1	0	4	10	5	7	0
	0%	0%	0%	4%	0%	15%	37%	19%	26%	0%

### 1.3. Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor

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

#### 1.3.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Categoría pisos					
	1	2	3	4	5	6
01HA	0	0	0	1	1	0
	0%	0%	0%	50%	50%	0%
03UU	0	0	12	0	0	0
	0%	0%	100%	0%	0%	0%
TOTAL	0	0	12	1	1	0
	0%	0%	86%	7%	7%	0%

Zona de Valor	Categoría viviendas unifamiliares					
	1	2	3	4	5	6
01HA	0	0	92	78	41	3
	0%	0%	43%	36%	19%	1%
02AA	0	0	9	21	0	0
	0%	0%	30%	70%	0%	0%
03UU	0	0	52	1	0	0
	0%	0%	98%	2%	0%	0%
05OO	0	0	9	43	7	3
	0%	0%	15%	69%	11%	5%
TOTAL	0	0	162	143	48	6
	0%	0%	45%	40%	13%	2%

#### 1.3.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial

Zona de Valor	Categoría locales industriales y comerciales					
	1	2	3	4	5	6
04II	0	0	1	0	1	1
	0%	0%	33%	0%	33%	33%
06DD	0	2	13	9	0	0
	0%	8%	54%	38%	0%	0%
TOTAL	0	2	14	9	1	1
	0%	7%	52%	33%	4%	4%

### 1.4. Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor

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

1.4.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Superficie construida privada pisos en metros cuadrados									
	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	1	1	0	0	0	0	0
	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%
03UU	0	0	2	0	4	0	4	2	0	0
	0%	0%	17%	0%	33%	0%	33%	17%	0%	0%
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>14%</b>	<b>7%</b>	<b>36%</b>	<b>0%</b>	<b>29%</b>	<b>14%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

Zona de Valor	Superficie construida privada viviendas unifamiliares en metros cuadrados									
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300
01HA	37	23	26	19	25	19	17	29	15	4
	17%	11%	12%	9%	12%	9%	8%	14%	7%	2%
02AA	5	1	14	3	1	1	3	2	0	0
	17%	3%	47%	10%	3%	3%	10%	7%	0%	0%
03UU	2	4	1	9	3	6	8	12	5	3
	4%	8%	2%	17%	6%	11%	15%	23%	9%	6%
0500	16	12	17	6	3	5	1	2	0	0
	26%	19%	27%	10%	5%	8%	2%	3%	0%	0%
<b>TOTAL</b>	<b>60</b>	<b>40</b>	<b>58</b>	<b>37</b>	<b>32</b>	<b>31</b>	<b>29</b>	<b>45</b>	<b>20</b>	<b>7</b>
	<b>17%</b>	<b>11%</b>	<b>16%</b>	<b>10%</b>	<b>9%</b>	<b>9%</b>	<b>8%</b>	<b>13%</b>	<b>6%</b>	<b>2%</b>

1.4.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial

Zona de Valor	Superficie construida locales industriales y comerciales en metros cuadrados									
	menor 100	de 100 a 200	de 200 a 400	de 400 a 600	de 600 a 800	de 800 a 1000	de 1000 a 1500	de 1500 a 2000	de 2000 a 3000	mayor 3000
04II	1	0	0	0	1	0	0	0	0	1
	33%	0%	0%	0%	33%	0%	0%	0%	0%	33%
06DD	23	0	1	0	0	0	0	0	0	0
	96%	0%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>TOTAL</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
	<b>89%</b>	<b>0%</b>	<b>4%</b>	<b>0%</b>	<b>4%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>4%</b>

## 2. MUESTRA DE MERCADO

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

#### 2.1.1. Zona de valor 01HA

##### 2.1.1.1. Muestra de mercado de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m²) y tipologías					Año de construcción	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
		Útil	Construida										
<b>Medias</b>	<b>120,85</b>	<b>103,54</b>	<b>123,57</b>	<b>01122</b>		<b>1912,4</b>	<b>993,2</b>		<b>1984</b>	<b>140.143,64</b>	<b>2007,8</b>		<b>92.911,07</b>
20700001	253,00	77,39	89,00	01123	Media	1792	1986	T	1986	180.303,63	2006	TPAJD	107.864,01
20700017	103,00	167,83	201,00	01124	Económ.	1900	1970	M	1947	117.197,36	2005	TPAJD	84.010,84
20700024	170,00	118,26	136,00	01123	Media	1800	2001	M	1963	126.000,00	2009	TPAJD	83.850,71
20700025	44,22	92,38	117,24	01123	Media	2006	0		2006	128.299,21	2006	TPAJD	76.753,13
20700026	70,11	102,29	129,63	01123	Media	2006	0		2006	185.000,00	2006	TPAJD	110.673,55
20700060	64,00	106,09	123,00	01124	Económ.	1800	2001	M	1963	105.177,00	2005	TPAJD	75.394,26
20700067	150,68	108,57	124,85	01123	Media	2006	0		2006	175.000,00	2007	TPAJD	102.338,18
20700068	150,68	117,36	134,96	01123	Media	2006	0		2006	195.559,20	2007	TPAJD	114.360,98
20700073	104,25	57,87	69,55	01124	Económ.	1800	1974	M	1949	89.000,00	2011	TPAJD	68.461,09
20700097	98,60	87,39	110,50	01113	Media	2008	0		2008	99.900,00	2016	TPAJD	105.403,96

#### 2.1.1. Zona de valor 02AA

##### 2.1.1.1. Muestra de mercado de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m²) y tipologías					Año de construcción	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
		Útil	Construida										
<b>Medias</b>	<b>205,41</b>	<b>66,35</b>	<b>78,30</b>	<b>01123</b>		<b>1935</b>	<b>2004</b>		<b>1970</b>	<b>75.000,00</b>	<b>2011</b>		<b>69.364,27</b>
20700070	205,41	66,35	78,30	01123	Media	1935	2004	M	1970	60.000,00	2004	TPAJD	48.728,55
20700072	205,41	66,35	78,30	01123	Media	1935	2004	M	1970	90.000,00	2018	TPAJD	90.000,00

##### 2.1.1.2. Muestra de mercado de suelos

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

Código de identificación	Superficie de parcela (m²)	Nº plantas	Superficies edificables				Carga (€)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
			Uso predominante		Otros usos						
			m²	Uso	m²	Uso					
<b>Medias</b>	<b>3060,13</b>		<b>948,64</b>				<b>49,00</b>	<b>141.864,40</b>	<b>2006</b>		<b>84.868,30</b>
20700092	538,00		166,78	vivienda			49,00	37.572,40	2006	TPAJD	22.477,14
20700093	425,00		131,75	vivienda			49,00	25.301,92	2006	TPAJD	15.136,50
20700094	5697,34		1766,18	vivienda			49,00	252.278,21	2006	TPAJD	150.921,75
20700102	5580,18		1729,86	vivienda			49,00	252.305,08	2006	TPAJD	150.937,83

## 2.1.2. Zona de valor 03UU

### 2.1.2.1. Muestra de mercado de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m²) y tipologías					Año de construcción	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
		Útil	Construida										
<b>Medias</b>	<b>395,57</b>	<b>126,43</b>	<b>145,73</b>	<b>01113</b>	<b>Media</b>	<b>2009</b>	<b>0</b>		<b>2009</b>	<b>205044,15</b>	<b>2013</b>	<b>TPAJD</b>	<b>196.500,19</b>
20700110	348,00	106,78	122,80	01113	Media	2011	0		2011	187.566,22	2014	TPAJD	202.443,20
20700111	348,00	106,78	122,80	01113	Media	2011	0		2011	187.566,22	2014	TPAJD	202.443,20
20700083	490,70	165,74	191,60	01113	Media	2006	0		2006	240.000,00	2011	TPAJD	184.614,17

### 2.1.2.2. Muestra de mercado de pisos

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

Código de identificación	Superficie (m²) y tipologías				Año de const.	Año reforma	Tipo reforma	Año estimado	Planta	Ascensor	Nº aparc.	Trastero (m²)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Útil	Privada	Const.	Tipo												
<b>Medias</b>	<b>84,57</b>	<b>98,10</b>	<b>122,05</b>	<b>01213</b>	<b>2010</b>	<b>0</b>		<b>2010</b>		<b>No</b>	<b>0,6</b>	<b>4,68</b>	<b>151.700,00</b>	<b>2010</b>	<b>TPAJD</b>	<b>115.627,78</b>
20700049	55,95	64,90	80,74	01213	2010	0		2010	1º	No	1	7,80	150.000,00	2010	TPAJD	106.527,32
20700052	122,16	141,70	176,29	01213	2010	0		2010	2º	No	1	7,80	210.000,00	2010	TPAJD	149.138,24
20700055	55,95	64,90	80,74	01213	2010	0		2010	1º	No	0	0,00	105.500,00	2011	TPAJD	81.153,31
20700056	94,40	109,50	136,23	01213	2010	0		2010	1º	No	0	0,00	166.000,00	2011	TPAJD	127.691,47
20700057	94,40	109,50	136,23	01213	2010	0		2010	1º	No	1	7,80	127.000,00	2012	TPAJD	113.628,56

## 2.1.3. Zona de valor 04II

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

### 2.1.3.1. Muestra de mercado de suelos

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

Código de identificación	Superficie de parcela (m²)	Nº plantas	Superficies edificables				Carga (€)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
			Uso predominante		Otros usos						
			m²	Uso	m²	Uso					
<b>Medias</b>	<b>2653,51</b>		<b>1194,08</b>				<b>22,00</b>	<b>3.700,00</b>	<b>2011</b>		<b>2.812,20</b>
20700116	2220,40		999,18				22,00	2.000,00	2012	TPAJD	1.789,43
20700117	3086,62		1388,98				22,00	5.400,00	2010	TPAJD	3.834,98

## 2.1.4. Zona de valor 0500

### 2.1.4.1. Muestra de mercado de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m²) y tipologías					Año de construcción	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
		Útil	Construida										
<b>Medias</b>	<b>481,15</b>	<b>72,11</b>	<b>84,92</b>			<b>1981</b>			<b>1981,85</b>	<b>95068,76</b>	<b>2012</b>	<b>TPAJD</b>	<b>81.659,23</b>
20700121	293,00	166,96	192,00	01113	Media	1976	0		1976	97.000,00	2018	TPAJD	97.000,00
20700128	162,00	60,87	70,00	01114	Económ.	1979	0		1979	28.000,00	2015	TPAJD	30.037,93
20700134	181,00	77,39	96,00	01115	Modesta	1980	0		1980	85.000,00	2016	TPAJD	89.683,05
20700136	214,00	51,30	59,00	01114	Económ.	1982	0		1982	93.156,88	2006	TPAJD	55.729,74
20700140	234,00	66,96	77,00	01114	Económ.	1980	1991	C	1980	90.152,00	2008	TPAJD	53.997,34
20700141	234,00	66,96	77,00	01114	Económ.	1980	1991	C	1980	130.000,00	2015	TPAJD	139.461,83
20700144	65,00	3,48	4,00	01113	Media	1997	0		1997	55.360,00	2007	TPAJD	32.373,95
20700150	80,00	47,83	55,00	01115	Modesta	1975	0		1975	68.790,15	2007	TPAJD	40.227,76
20700149	80,00	47,83	55,00	01115	Modesta	1975	0		1975	42.070,85	2004	TPAJD	34.167,52
20700161	1826,00	111,30	133,00	01114	Económ.	1985	0		1985	189.000,00	2014	TPAJD	203.990,70
20700162	1826,00	111,30	133,00	01114	Económ.	1985	0		1985	155.000,00	2018	TPAJD	155.000,00
20700168	54,00	46,96	63,00	01114	Económ.	1985	1991	T	1991	22.000,00	2019	TPAJD	22.000,01
20700170	1006,00	78,26	90,00	01116	Mala	1979	0		1979	180.364,00	2006	TPAJD	107.900,13

## 2.2. Coeficientes de actualización de las muestras de mercado

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

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

Año de venta	Coefficiente de actualización
2004	0,8121
2005	0,7168
2006	0,5982
2007	0,5848
2008	0,5990
2009	0,6655
2010	0,7102
2011	0,7692
2012	0,8947
2013	1,0093
2014	1,0793
2015	1,0728
2016	1,0551
2017	1,0322

Año de venta	Coefficiente de actualización
2018	1,0000
2019	1,0000

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

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

Código de identificación	Superficie declarada (m <sup>2</sup> )	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra
20700340	1.844,70	1	1,00	Pastos	5.500,00	2012	TPAJD
20700269	1.404,29	1	1,00	T. Labor Regadio	9.000,00	2010	TPAJD
20700270	393,00	1	1,00	T. Labor Regadio	977,00	2017	TPAJD
20700271	814,00	1	1,00	T. Labor Regadio	2.023,00	2017	TPAJD
20700338	860,60	1	1,00	Huerto	9.000,00	2014	TPAJD
20700225	902,00	1	1,00	T. Labor Regadio	15.000,00	2007	TPAJD
20700222	920,34	1	1,00	Alamedas	2.000,00	2011	TPAJD
20700280	454,14	1	1,00	T. Labor Regadio	1.060,00	2010	TPAJD
20700233	393,80	1	1,00	Frutales Regadio	12.000,00	2008	TPAJD
20700231	1.440,00	1	1,00	T. Labor Regadio	18.000,00	2006	TPAJD
20700232	1.283,00	1	1,00	T. Labor Regadio	45.000,00	2008	TPAJD
20700339	1.844,70	1	1,00	Pastos	5.500,00	2009	TPAJD
20700230	1.440,00	1	1,00	T.Labor Regadio	15.000,00	2005	TPAJD
<b>Medias</b>	<b>1.076,51</b>	<b>1</b>	<b>1,00</b>	<b>T.Labor regadio</b>	<b>10.773,85</b>	<b>2.010</b>	<b>TPAJD</b>
20700211	1.510,43	1	2,00	T. Labor Regadio	45.000,00	2019	TPAJD
20700394	2.000,00	1	2,00	T.Labor Regadio	4.200,00	2004	TPAJD
20700298	1.349,68	1	2,00	T. Labor Regadio	48.080,96	2006	TPAJD
<b>Medias</b>	<b>1.620,04</b>	<b>1</b>	<b>2,00</b>	<b>T.Labor regadio</b>	<b>32.426,99</b>	<b>2.010</b>	<b>TPAJD</b>
20700260	5.244,19	2	1,50	T. Labor Secano	3.610,00	2016	TPAJD
20700221	786,00	2	1,50	Olivar	480,81	2007	TPAJD
<b>Medias</b>	<b>3.015,10</b>	<b>2</b>	<b>1,50</b>	<b>T. Labor secano</b>	<b>2.045,41</b>	<b>2.012</b>	<b>TPAJD</b>
20700318	10.915,37	2	2,00	T. Labor Secano	4.000,00	2016	TPAJD
20700410	6.555,46	2	2,00	T. Labor Secano	3.000,00	2016	TPAJD
20700418	2.565,65	2	2,00	T. Labor Secano	2.100,00	2016	TPAJD
20700456	18.438,54	2	2,00	T. Labor Secano	21.620,00	2016	TPAJD
20700261	3.587,35	2	2,00	Olivar	1.500,00	2014	TPAJD
20700376	4.042,69	2	2,00	T. Labor Secano	2.800,00	2018	TPAJD
20700262	7.191,05	2	2,00	T. Labor Secano	6.000,00	2018	TPAJD
20700242	4.150,26	2	2,00	T. Labor Secano	2.855,00	2015	TPAJD
20700206	2.839,85	2	2,00	T. Labor Secano	1.200,00	2016	TPAJD
20700268	2.695,00	2	2,00	T. Labor Secano	2.400,00	2016	TPAJD
20700276	1.433,23	2	2,00	Olivar	2.500,00	2016	TPAJD
20700263	2.949,51	2	2,00	Olivar	4.000,00	2014	TPAJD

Código de identificación	Superficie declarada (m <sup>2</sup> )	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra
20700250	38.536,58	2	2,00	T. Labor Secano	36.465,00	2017	TPAJD
20700333	4.762,02	2	2,00	T. Labor Secano	2.500,00	2012	TPAJD
20700251	34.997,00	2	2,00	T. Labor Secano	24.532,60	2006	TPAJD
20700346	898,00	2	2,00	T. Labor Secano	12.000,00	2006	TPAJD
20700241	3.917,00	2	2,00	Vina	1.279,62	2005	TPAJD
20700397	2.695,00	2	2,00	T.Labor	18.030,36	2004	TPAJD
20700452	3.672,99	2	2,00	T. Labor Secano	3.000,00	2010	TPAJD
20700453	13.031,83	2	2,00	T. Labor Secano	13.097,00	2010	TPAJD
20700209	1.285,00	2	2,00	Pastos	1.803,03	2007	TPAJD
20700440	3.620,00	2	2,00	T.Labor	4.327,29	2005	TPAJD
20700256	6.630,94	2	2,00	T. Labor Secano	3.500,00	2007	TPAJD
20700198	274,99	2	2,00	T. Labor Secano	120,00	2006	TPAJD
20700200	2.969,96	2	2,00	Frutales Diversos	3.000,00	2019	TPAJD
20700214	2.183,13	2	2,00	Frutales Diversos	1.500,00	2019	TPAJD
<b>Medias</b>	<b>7.186,09</b>	<b>2</b>	<b>2,00</b>	<b>T. Labor secano</b>	<b>6.889,61</b>	<b>2.012</b>	<b>TPAJD</b>
20700389	1.075,93	2	2,50	T. Labor Secano	800,00	2019	TPAJD
20700194	6.941,00	2	2,50	T. Labor Secano	1.750,00	2011	TPAJD
20700236	2.583,00	2	2,50	Almendros	6.000,00	2006	TPAJD
20700249	4.941,00	2	2,50	T. Labor Secano	1.500,00	2004	TPAJD
<b>Medias</b>	<b>3.885,23</b>	<b>2</b>	<b>2,50</b>	<b>T. Labor secano</b>	<b>2.512,50</b>	<b>2.010</b>	<b>TPAJD</b>
20700317	1.206,00	3	3,00	Pastos	601,01	2004	TPAJD
20700220	741,46	3	3,00	Pastos	1.200,00	2005	TPAJD
20700370	4.043,00	3	3,00	Pastos	7.813,16	2004	TPAJD
20700413	3.252,45	3	3,00	Pastos	70,00	2010	TPAJD
<b>Medias</b>	<b>2.310,73</b>	<b>3</b>	<b>3,00</b>	<b>Forestal-Pastos</b>	<b>2.421,04</b>	<b>2.006</b>	<b>TPAJD</b>

### 3. PARCELA TIPO

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

#### 3.1. Zona de valor 01HA

##### 3.1.1. Análisis de mercado de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m²)				Coeficientes				Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda	Almacén PB	Almacén PE	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
<b>Medias</b>	<b>120,85</b>	<b>134,51</b>	<b>51,14</b>	<b>5,85</b>	<b>1,04</b>	<b>0,5877</b>	<b>0,99</b>	<b>1,04</b>	<b>92.911,07</b>
20700001	253,00	89,00	253,00	0,00	1,10	0,6216	1,00	1,06	107.864,01
20700017	103,00	193,00	13,00	34,00	0,89	0,3880	1,00	1,01	84.010,84
20700024	170,00	136,00	19,00	0,00	1,10	0,4815	0,95	1,04	83.850,71
20700025	44,22	125,61	7,48	0,00	1,10	0,6975	1,00	1,05	76.753,13
20700026	70,11	134,50	25,22	0,00	1,10	0,6975	1,00	1,04	110.673,55
20700060	64,00	122,00	0,00	0,00	0,89	0,4815	1,00	1,05	75.394,26
20700067	150,68	145,09	56,28	0,00	1,10	0,6975	1,00	1,04	102.338,18
20700068	150,68	145,09	56,28	0,00	1,10	0,6975	1,00	1,04	114.360,98
20700073	104,25	154,26	81,14	24,54	0,89	0,3974	1,00	1,03	68.461,09
20700097	98,60	100,50	0,00	0,00	1,16	0,7172	0,90	1,06	105.403,96

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

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

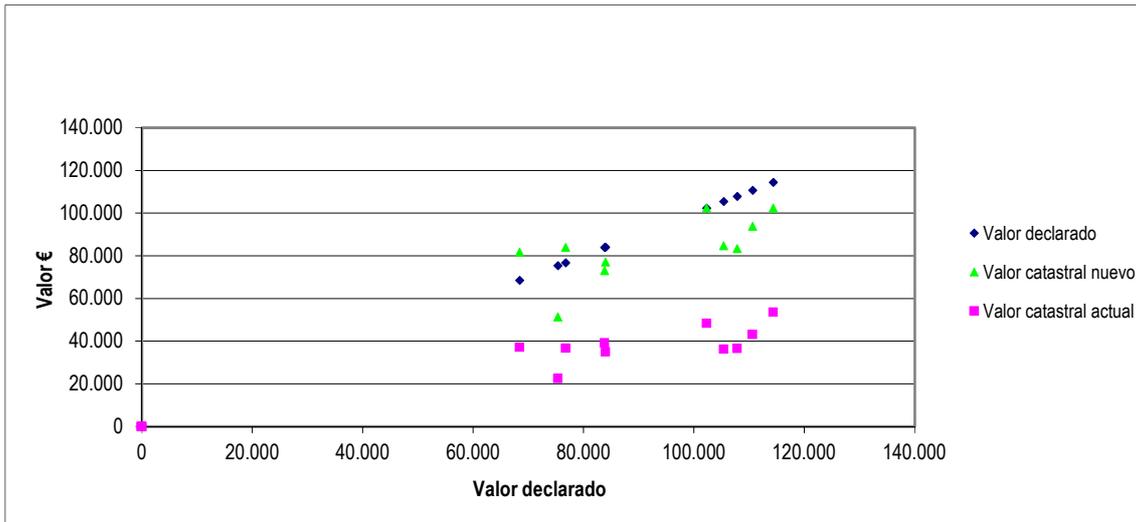
$$VR_{i10} = \frac{VM_{i0} - \sum_j VAC_{ij0}}{\sum_j ks_{ij} * r_{ij} * SCC_{ij0} + \sum_j r_{ij} * (E_{ij0} * S_{i0} - SCC_{ij0})}$$

Siendo:

- $VR_{i10}$  valor básico de repercusión por metro cuadrado del suelo del uso predominante en la zona de valor i
- $VM_{i0}$  valor de mercado global de la parcela tipo de la zona de valor i
- $VAC_{ij0}$  valor actual del total de superficie construida del uso j en la parcela-tipo de la zona de valor i
- $ks_{ij}$  coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en el la zona de valor i
- $r_{ij}$  valor adoptado para la relación entre los valores de repercusión del uso j y del uso predominante en la zona de valor i
- $E_{ij0}$  edificabilidad para el uso j de la parcela tipo de la zona de valor i
- $S_{i0}$  superficie de la parcela tipo del polígono fiscal i
- $SCC_{ij0}$  superficie construida de cálculo, de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i

Características del bien inmobiliario medio de la muestra														
Superficie (m²)				Coeficiente valor tipo medio	Año construcción	Coste ejecución material estimado (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción		Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Correctores del valor de repercusión		Valor medio de la muestra	Valor de repercusión del suelo
Parcela	Vivienda	Almacén PB	Almacén PE					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta		
120,85	134,51	51,14	5,85	1,04	1993	497,54	1,44	0,5877	0,99	1,18	1,04	1,00	92911,07	101,22

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 101,22 €/m² sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



El artículo 22.1 de la LFRRTCN establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; por lo tanto, para que los nuevos valores catastrales no excedan del valor declarado, se procede a su corrección mediante la reducción del mismo en 0,28 veces la desviación típica entre la media del valor declarado y el valor aditivo obtenido con las características del cuadro anterior.

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo	Parcela media corregida	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada			
			Vivienda	Almacén PB	Almacén PE	
Superficie de parcela (m <sup>2</sup> )	120,85	280,51	281,00			
Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Vivienda	134,51	173,92	174,00		
	Almacén PB	51,14	91,59		92,00	
	Almacén PE	5,85	21,30			21,00
Coefficiente de tipo constructivo	1,04	0,95	0,94	0,42	0,42	
Año de construcción	1993	1974	2020	2020	2020	
Edificabilidad real (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Vivienda	1,11	0,62	0,61		
	Otros usos	0,47	0,40	0,40		
Edificabilidad ponencia (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Vivienda	1,91	1,02	1,02		
	Otros usos	0,22	0,12	0,12		
Coste ejecución material estimado (€/m <sup>2</sup> )	Vivienda	497,54	454,67	489,00		
	Almacén PB	222,30	202,69	218,00		
	Almacén PE	222,30	202,69	218,00		
Coste del proceso inmobiliario de la construcción	1,44	1,44	1,44	1,44	1,44	
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5877	0,4802	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,99	0,97	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,04	1,02	1,02	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)	79.705,39	84.145,97	134.410,00	32.017,00	7.308,00	
Valor suelo sin consolidar (€)	3.123,53	1.551,56	1.568,73			
Valor suelo libre consolidado (€)	89,73	762,99	764,32			
Valor estimado (€/m <sup>2</sup> )	416,22	293,39	605,35			
Valor de repercusión (€/m <sup>2</sup> )	50,26	50,00	50,00	22,00		

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 879,00 €/m<sup>2</sup> de superficie útil, lo que representa un valor de 764,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 340,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida.

### 3.2. Zona de valor 02AA

#### 3.2.1. Análisis de mercado de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m <sup>2</sup> )				Coeficientes				Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda	Almacén PB	Almacén PE	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
<b>Medias</b>	<b>205,41</b>	<b>76,30</b>	<b>33,76</b>	<b>0,00</b>	<b>1,10</b>	<b>0,5065</b>	<b>1,00</b>	<b>1,07</b>	<b>69.364,27</b>
20700070	205,41	76,30	33,76	0,00	1,10	0,5065	1,00	1,07	48.728,55
20700072	205,41	76,30	33,76	0,00	1,10	0,5065	1,00	1,07	90.000,00

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

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

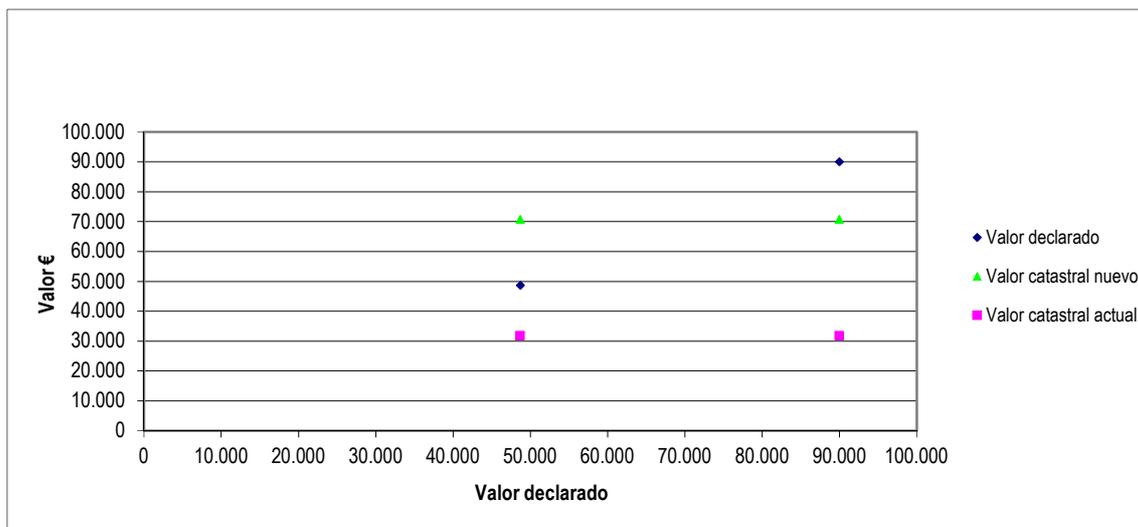
$$VR_{i10} = \frac{VM_{i0} - \sum_j VAC_{ij0}}{\sum_j ks_{ij} * r_{ij} * SCC_{ij0} + \sum_j r_{ij} * (E_{ij0} * S_{i0} - SCC_{ij0})}$$

Siendo:

$VR_{i10}$	valor básico de repercusión por metro cuadrado del suelo del uso predominante en la zona de valor i
$VM_{i0}$	valor de mercado global de la parcela tipo de la zona de valor i
$VAC_{ij0}$	valor actual del total de superficie construida del uso j en la parcela-tipo de la zona de valor i
$ks_j$	coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en el la zona de valor i
$R_{ij}$	valor adoptado para la relación entre los valores de repercusión del uso j y del uso predominante en la zona de valor i
$E_{ij0}$	edificabilidad para el uso j de la parcela tipo de la zona de valor i
$S_{i0}$	superficie de la parcela tipo del polígono fiscal i
$SCC_{ij0}$	superficie construida de cálculo, de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i

Características del bien inmobiliario medio de la muestra														
Superficie (m <sup>2</sup> )				Coeficiente valor tipo medio	Año construcción	Coste ejecución material estimado (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción		Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Correctores del valor de repercusión		Valor medio de la muestra	Valor de repercusión del suelo
Parcela	Vivienda	Almacén PB	Almacén PE					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta		
205,41	76,30	33,76	0,00	1,10	1979	526,24	1,44	0,5065	1,00	1,18	1,07	1,00	69.364,27	253,17

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 253,17 €/m<sup>2</sup> sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



El artículo 22.1 de la LFRRTC establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; por lo tanto, para que los nuevos valores catastrales no excedan del valor declarado, se procede a su corrección mediante la reducción del mismo en 0,81 veces la desviación típica entre la media del valor declarado y el valor aditivo obtenido con las características del cuadro anterior.

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

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo	Parcela media corregida	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén PB	Almacén PE
Superficie de parcela (m <sup>2</sup> )	205,41	233,80	234,00		
Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Vivienda	76,30	110,00		
	Almacén PB	33,76		69,00	
	Almacén PE	0,00	12,57		13,00
Coefficiente de tipo constructivo	1,10	0,95	0,94	0,42	0,42
Año de construcción	1979	1971	2020	2020	2020
Edificabilidad real (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Vivienda	0,37	0,47		
	Otros usos	0,16	0,35	0,35	
Edificabilidad ponencia (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Vivienda	0,51	0,74	0,74	
	Otros usos	0,06	0,09	0,09	
Coste ejecución material estimado (€/m <sup>2</sup> )	Vivienda	526,24	454,67	489,00	
	Almacén PB	235,13	202,69		218,00
	Almacén PE	235,13	202,69		218,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción	1,44	1,44	1,44	1,44	1,44

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media corregida	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
				Vivienda	Almacén PB	Almacén PE
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5065	0,4683	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,07	1,05	1,05	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		47.009,88	61.116,88	90.184,00	25.295,00	4.766,00
Valor suelo sin consolidar (€)		582,62	219,91	183,56		
Valor suelo libre consolidado (€)		1.294,22	1.203,60	1.095,12		
Valor estimado (€/m²)		427,13	319,32	626,28		
Valor de repercusión (€/m²)		88,12	88,00	88,00	39,00	

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 935,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 813,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 360,00 €/m² de superficie construida.

### 3.3. Zona de valor 03UU

#### 3.3.1. Análisis de mercado de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m²)				Coeficientes				Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda	Almacén PB	Almacén PE	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
<b>Medias</b>	<b>395,57</b>	<b>145,40</b>	<b>14,87</b>	<b>0,00</b>	<b>1,16</b>	<b>0,73</b>	<b>1,00</b>	<b>1,04</b>	<b>196.500,19</b>
20700110	348,00	122,80	22,30	0,00	1,16	0,7490	1,00	1,05	202.443,20
20700111	348,00	122,80	22,30	0,00	1,16	0,7490	1,00	1,05	202.443,20
20700083	490,70	190,60	0,00	0,00	1,16	0,6975	1,00	1,01	184.614,17

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

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

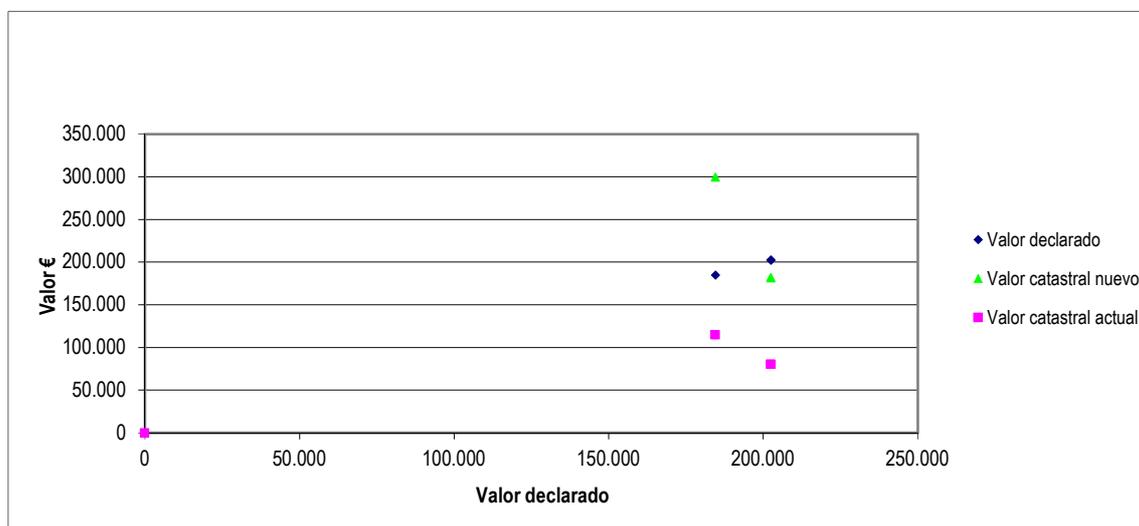
$$VR_{i10} = \frac{VM_{i0} - \sum_j VAC_{ij0}}{\sum_j ks_{ij} * r_{ij} * SCC_{ij0} + \sum_j r_{ij} * (E_{ij0} * S_{i0} - SCC_{ij0})}$$

Siendo:

- $VR_{i10}$  valor básico de repercusión por metro cuadrado del suelo del uso predominante en la zona de valor i
- $VM_{i0}$  valor de mercado global de la parcela tipo de la zona de valor i
- $VAC_{ij0}$  valor actual del total de superficie construida del uso j en la parcela-tipo de la zona de valor i
- $ks_{ij}$  coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en el la zona de valor i
- $R_{ij}$  valor adoptado para la relación entre los valores de repercusión del uso j y del uso predominante en la zona de valor i
- $E_{ij0}$  edificabilidad para el uso j de la parcela tipo de la zona de valor i
- $S_{i0}$  superficie de la parcela tipo del polígono fiscal i
- $SCC_{ij0}$  superficie construida de cálculo, de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i

Características del bien inmobiliario medio de la muestra														
Superficie (m <sup>2</sup> )				Coeficiente valor tipo medio	Año construcción	Coste ejecución material estimado (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción		Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Correctores del valor de repercusión		Valor medio de la muestra	Valor de repercusión del suelo
Parcela	Vivienda	Almacén PB	Almacén PE					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta		
395,57	145,40	14,87	0,00	1,16	2010	554,94	1,44	0,7318	1,00	1,18	1,04	1,00	196500,19	433,54

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 433,54 €/m<sup>2</sup> sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



El artículo 22.1 de la LFRRTC establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; por lo tanto, para que los nuevos valores catastrales no excedan del valor declarado, se procede a su corrección mediante la reducción del mismo en 1,35 veces la desviación típica entre la media del valor declarado y el valor aditivo obtenido con las características del cuadro anterior.

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

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media corregida	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
				Vivienda	Almacén PB	Almacén PE
Superficie de parcela (m <sup>2</sup> )		395,57	1108,40	1108,00		
Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Vivienda	145,40	171,22	171,00		
	Almacén PB	14,87	51,54		52,00	
	Almacén PE	0,00	2,05			2,00
Coeficiente de tipo constructivo		1,16	1,12	1,16	0,42	0,42
Año de construcción		2010	2000	2020	2020	2020
Edificabilidad real (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Vivienda	0,37	0,15	0,15		
	Otros usos	0,04	0,05	0,05		
Edificabilidad ponencia (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Vivienda	0,45	0,26	0,26		
	Otros usos	0,05	0,03	0,03		
Coste ejecución material estimado (€/m <sup>2</sup> )	Vivienda	554,94	535,63	603,00		
	Almacén PB	200,93	193,64		218,00	
	Almacén PE	200,93	193,64			218,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,44	1,44	1,44	1,44	1,44
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,7318	0,6372	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,04	1,02	1,02	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		115.337,55	138.382,05	185.294,00	23.151,00	891,00
Valor suelo sin consolidar (€)		3.849,87	9.746,53	9.715,03		
Valor suelo libre consolidado (€)		3.222,08	10.234,98	9.473,40		
Valor estimado (€/m <sup>2</sup> )		719,66	615,57	930,38		
Valor de repercusión (€/m <sup>2</sup> )		108,70	108,00	108,00	39,00	

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 1.148,00 €/m<sup>2</sup> de superficie útil, lo que representa un valor de 998,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 360,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida.

### 3.4. Zona de valor 04II

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

Se establecen como referencia los precios de venta de las parcelas de los Polígonos Industriales promovidos por el Gobierno de Navarra con similares características generales como acceso directo desde carretera nacional o posicionamiento cercano a autopista:

Polígono "M. del Cierzo" de Tudela	12,19
Polígono de Buñuel	20,85
Polígono de Caparroso	19,13
Polígono de Castejón	20,81
Polígono "La Alberguería" de Viana	41,25
<b>Valor medio.....</b>	<b>22,85</b>

Este valor se aplica a una parcela tipo con edificabilidad de 0.45 m2/m2 que es la edificabilidad media existente. Se establecen los usos de nave industrial en edificio exclusivo (categoría media) de planta baja. Las edificabilidades según usos se establecen para la parcela industrial tipo:

Edificabilidad nave en planta baja para uso industrial	0.45 m2/m2
Coefficiente según uso y clase para nave	0.50

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

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

Siendo:

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

El valor de repercusión obtenido para el uso principal (nave industrial) en planta baja es de 50,00 €/m2, y para otros usos (oficinas, almacén...) en planta baja es de 50,00 €/m2.

### 3.4.1. Análisis de mercado de suelos

La parcela media de las muestras de mercado tiene en cuenta los datos literales establecidos en el sistema general de caracterización de las unidades inmobiliarias constituidas por suelo y recogidos en el artículo 17.2.b del Reglamento. Considerándose, de entre dichas características, más relevantes las de superficie de los recintos, edificabilidad media y cargas de urbanización, no estimándose los coeficientes correctores del valor del suelo dadas las características de la zona de valoración delimitada.

Código de identificación	Superficie de parcela (m²)	Superficie edificable (m²)		Carga (€)	Valor declarado actualizado (€)	Valor declarado actualizado por m² (€/m²)	Valor repercusión (€/m²)
		Uso predominante	Otros usos				
<b>Medias</b>	<b>2653,51</b>	<b>1194,08</b>		<b>22,00</b>	<b>2.812,20</b>	<b>1,02</b>	<b>52,14</b>
20700116	2220,40	999,18		22,00	1.789,43	0,81	51,45
20700117	3086,62	1388,98		22,00	3.834,98	1,24	52,83

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

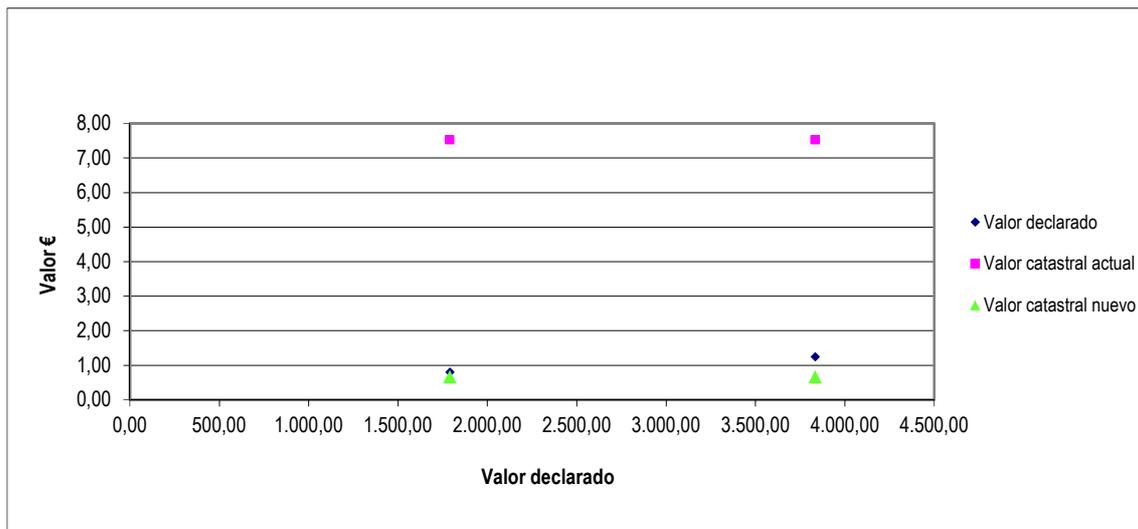
Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario, con las características de la parcela media de la muestra se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación, completada con las correcciones correspondientes de la Norma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

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

Siendo:

$VR_{i0}$	valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela tipo en la zona de valor i
$VSN C_{ik}$	valor de suelo no consolidado de la parcela tipo de la zona de valor i, para una antigüedad igual a cero
$CU_{i0}$	coste de urbanización para la zona de valor i por m <sup>2</sup> aplicable al recinto k
$c05$	coeficiente corrector total de apreciación o depreciación aplicables al valor del suelo según norma 5
$c082$	coeficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k de acuerdo a la norma 8.2
$E_{i0}$	edificabilidad para el uso predominante
$q_v$	coeficiente de caracterización de uso principal derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración
$q_b$	coeficiente de caracterización de uso secundario derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración
$SLC_{i0}$	suelo libre consolidado de la zona de valor i

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 52,00 €/m<sup>2</sup> sobre los recintos que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



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

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

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada			
		Nave	Almacén PB	Almacén PE	
Superficie de parcela (m <sup>2</sup> )	7235,30	7235,00			
Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Nave	2585,60	2586,00		
	Almacén PB	14,00		14,00	
	Almacén PE	0,00		0,00	
Coefficiente de tipo constructivo	0,25	0,50	0,50	0,50	
Año de construcción	1961	2020	2020	2020	
Edificabilidad real (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Nave	0,36	0,35		
	Otros usos	0,00		0,00	
Edificabilidad ponencia (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Nave	0,34	0,34		
	Otros usos	0,04		0,04	
Coste ejecución material estimado (€/m <sup>2</sup> )	Nave	119,60	260,00		
	Almacén PB	119,60		260,00	
	Almacén PE	119,60		260,00	
Coste del proceso inmobiliario de la construcción	1,44	1,44	1,44	1,44	
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,4835	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,83	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo	1,18	1,18	1,18	1,18	

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Nave	Almacén PB	Almacén PE
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,00	1,00	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	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		362.966,20 €	1.150.504,00 €	6.229,00 €	
Valor suelo sin consolidar (€)		7.490,70 €			7.465,00 €
Valor suelo libre consolidado (€)		22.429,43 €			22.428,50 €
Valor estimado (€/m <sup>2</sup> )		139,62 €			444,90 €
Valor de repercusión (€/m <sup>2</sup> )		50,00 €/m <sup>2</sup>	50,00		50,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 498,00 €/m<sup>2</sup> de superficie útil, lo que representa un valor de 433,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 433,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida.

### 3.1. Zona de valor 0500

#### 3.1.1. Análisis de mercado de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m <sup>2</sup> )				Coeficientes				Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda	Almacén PB	Almacén PE	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
<b>Medias</b>	<b>481,15</b>	<b>82,92</b>	<b>20,85</b>	<b>0,00</b>	<b>0,92</b>	<b>0,53</b>	<b>1,00</b>	<b>1,06</b>	<b>81.659,23</b>
20700121	293,00	192,00	0,00	0,00	1,16	0,4947	1,00	1,01	97.000,00
20700128	162,00	70,00	51,00	0,00	0,94	0,5100	1,00	1,07	30.037,93
20700134	181,00	89,00	31,00	0,00	0,79	0,5153	1,00	1,06	89.683,05
20700136	214,00	59,00	13,00	0,00	0,94	0,5261	1,00	1,08	55.729,74
20700140	234,00	77,00	24,00	0,00	0,94	0,5153	1,00	1,07	53.997,34
20700141	234,00	77,00	24,00	0,00	0,94	0,5153	1,00	1,07	139.461,83
20700144	65,00	4,00	25,00	0,00	1,16	0,6216	1,00	1,08	32.373,95
20700150	80,00	55,00	2,00	0,00	0,79	0,4897	1,00	1,08	40.227,76
20700149	80,00	55,00	2,00	0,00	0,79	0,4897	1,00	1,08	34.167,52
20700161	1826,00	128,00	5,00	0,00	0,94	0,5430	1,00	1,04	203.990,70
20700162	1826,00	128,00	5,00	0,00	0,94	0,5430	1,00	1,04	155.000,00
20700168	54,00	54,00	0,00	0,00	0,94	0,5798	1,00	1,08	22.000,01
20700170	1006,00	90,00	89,00	0,00	0,65	0,5100	1,00	1,06	107.900,13

El método a utilizar, en la obtención del valor de repercusión del suelo de la unidad inmobiliaria media de la muestra para el uso vivienda, consistirá en fijar el coste de ejecución correspondiente a la parcela tipo adoptada para obtener el módulo de construcción aplicable, dicho módulo tendrá en cuenta el tipo valorativo de vivienda de la parcela tipo adoptada. Una vez obtenido el módulo se establecen los costes de ejecución

material de la parcela media de la muestra considerando que esta edificación no estaba sujeta al nuevo código técnico de la construcción actualmente vigente. La relación entre los valores de repercusión del suelo por usos de la zona de valoración se fija en la proporción entre los costes de ejecución material de los distintos usos.

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

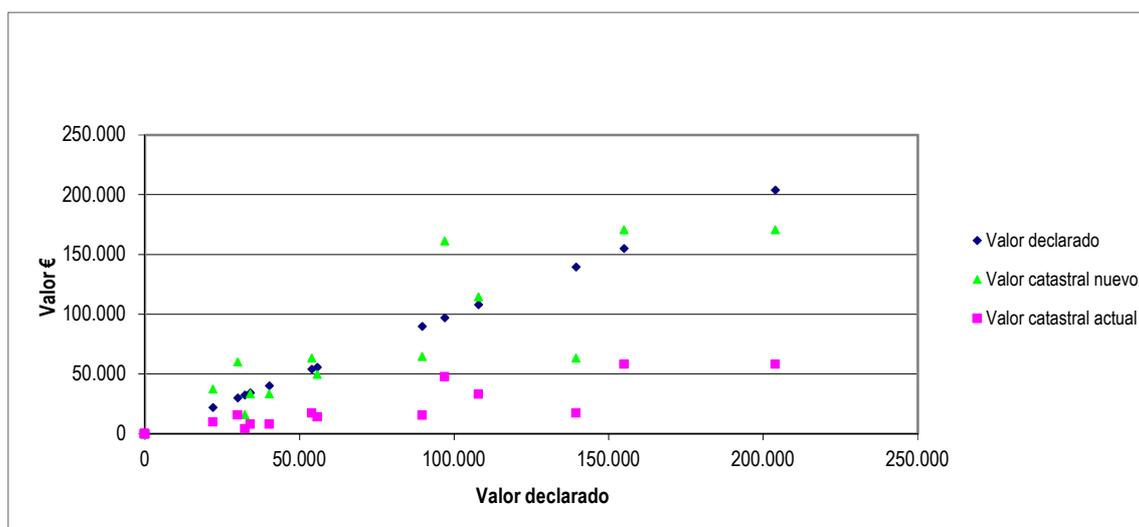
$$VR_{i10} = \frac{VM_{i0} - \sum_j VAC_{ij0}}{\sum_j ks_{ij} * r_{ij} * SCC_{ij0} + \sum_j r_{ij} * (E_{ij0} * S_{i0} - SCC_{ij0})}$$

Siendo:

- $VR_{i10}$  valor básico de repercusión por metro cuadrado del suelo del uso predominante en la zona de valor i
- $VM_{i0}$  valor de mercado global de la parcela tipo de la zona de valor i
- $VAC_{ij0}$  valor actual del total de superficie construida del uso j en la parcela-tipo de la zona de valor i
- $ks_{ij}$  coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en el la zona de valor i
- $R_{ij}$  valor adoptado para la relación entre los valores de repercusión del uso j y del uso predominante en la zona de valor i
- $E_{ij0}$  edificabilidad para el uso j de la parcela tipo de la zona de valor i
- $S_{i0}$  superficie de la parcela tipo del polígono fiscal i
- $SCC_{ij0}$  superficie construida de cálculo, de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i

Características del bien inmobiliario medio de la muestra														
Superficie (m <sup>2</sup> )				Coeficiente valor tipo medio	Año construcción	Coste ejecución material estimado (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción		Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Correctores del valor de repercusión		Valor medio de la muestra	Valor de repercusión del suelo
Parcela	Vivienda	Almacén PB	Almacén PE					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta		
481,15	82,92	20,85	0,00	0,92	1983	440,13	1,30	0,5272	1,00	1,10	1,07	1,00	81659,23	299,80

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 299,80 €/m<sup>2</sup> sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



El artículo 22.1 de la LFRRTC establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; por lo tanto, para que los nuevos valores catastrales no excedan del valor declarado, se procede a su corrección mediante la

reducción del mismo en 1,41 veces la desviación típica entre la media del valor declarado y el valor aditivo obtenido con las características del cuadro anterior.

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

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo	Parcela media corregida	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada			
			Vivienda	Almacén PB	Almacén PE	
Superficie de parcela (m <sup>2</sup> )	481,15	380,53	381,00			
Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Vivienda	82,92	71,54	72,00		
	Almacén PB	20,85	31,42		31,00	
	Almacén PE	0,00	2,23		2,00	
Coefficiente de tipo constructivo	0,92	0,93	0,94	0,42	0,42	
Año de construcción	1983	1986	2020	2020	2020	
Edificabilidad real (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Vivienda	0,17	0,19	0,18		
	Otros usos	0,04	0,09		0,09	
Edificabilidad ponencia (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Vivienda	0,25	0,27	0,27		
	Otros usos	0,03	0,04		0,04	
Coste ejecución material estimado (€/m <sup>2</sup> )	Vivienda	440,13	445,09	489,00		
	Almacén PB	196,65	198,43		218,00	
	Almacén PE	196,65	198,43		218,00	
Coste del proceso inmobiliario de la construcción	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5272	0,5440	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,07	1,07	1,07	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)	32.485,83	30.843,60	48.638,00	9.483,00	612,00	
Valor suelo sin consolidar (€)	785,59	296,28			304,07	
Valor suelo libre consolidado (€)	1.074,46	787,70			788,67	
Valor estimado (€/m <sup>2</sup> )	313,06	293,22			559,36	
Valor de repercusión (€/m <sup>2</sup> )	25,97	25,00	25,00		11,00	

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 765,00 €/m<sup>2</sup> de superficie útil, lo que representa un valor de 665,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 296,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida.

### 3.2. Análisis de mercado de diseminado

No pudiendo contar con muestras de mercado, debido al escaso número de construcciones en suelo no urbanizable, se establece el valor de repercusión por comparación con el asignado a la zona de valor con uso de vivienda que presenta una menor cuantía, 50 €/m<sup>2</sup> de la zona de valor 01HA, fijándose una proporción del 25 % con respecto al citado valor de repercusión.

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo	Parcela tipo adoptada	
	Casa de campo	Porche
Superficie de parcela (m <sup>2</sup> )		78,00
Superficie construida (m <sup>2</sup> )	40,00	26,00
Coefficiente de tipo constructivo	0,94	0,48
Año de construcción	2020	2020

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo	Parcela tipo adoptada	
	Casa de campo	Porche
Edificabilidad real (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,51	0,33
Edificabilidad ponencia (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,00	0,00
Coste ejecución material estimado (€/m <sup>2</sup> )	489,00	250,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción	1,30	1,30
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000
	Conservación	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo	1,10	1,10
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,08
	Planta	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00
	Depreciación funcional	1,00
	Interior	1,00
Valor medio declarado (€)	26.020,00	8.607,00
Valor suelo libre consolidado (€)		36,66
Valor estimado (€/m <sup>2</sup> )		524,65
Valor de repercusión (€/m <sup>2</sup> )	12,00	5,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 747,00 €/m<sup>2</sup> de superficie útil, lo que representa un valor de 650,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 331,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida.

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

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

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

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

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

Siendo:

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

Características de la parcela tipo		Vivienda régimen especial		Vivienda régimen general	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Superficie	Útil (m <sup>2</sup> )	90,00	40,00	90,00	40,00
	Construida privada (m <sup>2</sup> )	105,82	36,81	105,82	36,81
	Construida (m <sup>2</sup> )	122,75	42,70	122,75	42,70
Coeficiente valor tipo medio		0,83	0,34	1,00	0,42
Año construcción		2.019	2.019	2.019	2.019
Coste ejecución material estimado (€/m <sup>2</sup> )		432,00	177,00	520,00	218,00
Coste proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,00	1,02	1,00
	Planta	1,000	1,000	1,000	1,000
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcionla	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	104766,31	15810,96	122917,73	18746,00
	Por m <sup>2</sup> construido (€/m <sup>2</sup> )	853,49	370,30	1001,37	439,04
Valor de repercusión (€/m <sup>2</sup> )		177,00	91,00	192,00	98,00

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

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

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

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

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

Siendo:

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

Características de la parcela tipo	Vivienda precio tasado	Vivienda precio pactado
------------------------------------	------------------------	-------------------------

		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Superficie	Útil (m <sup>2</sup> )	90,00	40,00	120,00	40,00
	Construida privada (m <sup>2</sup> )	105,82	36,81	120,27	36,81
	Construida (m <sup>2</sup> )	122,75	42,70	139,51	42,70
Coeficiente valor tipo medio		1,00	0,42	1,00	0,42
Año construcción		2.019	2.019	2.019	2.019
Coste ejecución material estimado (€/m <sup>2</sup> )		520,00	218,00	520,00	218,00
Coste proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,00	1,00	1,00
	Planta	1,000	1,000	1,000	1,000
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcionla	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	127311,17	19520,96	154920,27	20089,26
	Por m <sup>2</sup> construido (€/m <sup>2</sup> )	1037,16	457,19	1110,46	470,50
Valor de repercusión (€/m <sup>2</sup> )		221,00	113,00	286,00	124,00

#### 4. ANALISIS DE COSTES

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

##### 4.1.1. Zona de valor 01HA

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la vivienda que se desarrolle en esta zona de valor es de 489,00 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	14,52 m2
Superficie 2 baños	4,95 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	151,73 m2
Fachada a calle	33,38 ml
Tabicón distribuciones	56,89 ml
Tabique distribuciones	11,51 ml
Superficie construida	175,00 m2
Carpintería exterior	27,46 m2
Carpintería interior	15,74 m2
Superficie parcela	281,00 m2
Altura edificación	B+1+Entr
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma				Adosado 175,00 m <sup>2</sup>		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,13774	15,62 €	2,15 €	0,440
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,03500	66,28 €	2,32 €	0,474
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,06442	87,13 €	5,61 €	1,148
Hormi. limpi.	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m <sup>3</sup>	0,03832	137,24 €	5,26 €	1,075
0,50 ml	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido				15,34 €	3,138

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma					Adosado		175,00	m <sup>2</sup>
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>		%	
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,02008	27,45 €	0,55 €	0,113		
Sótano o SS.	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	21,20 €	0,40 €	0,082		
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	17,41 €	1,58 €	0,323		
Planta baja	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	16,19 €	0,25 €	0,052		
1	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00855	148,41 €	1,27 €	0,259		
Plantas vivi.	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	169,74 €	2,58 €	0,528		
2	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				6,64 €	1,357		
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,01983	116,74 €	2,32 €	0,473		
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,01983	116,74 €	2,32 €	0,473		
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00427	1.222,41 €	5,22 €	1,068		
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02350	21,28 €	0,50 €	0,102		
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,06410	22,01 €	1,41 €	0,288		
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm <sup>2</sup>	ml	0,10684	8,62 €	0,92 €	0,188		
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				12,69 €	2,594		
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m <sup>3</sup>	0,02066	240,46 €	4,97 €	1,016		
	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	11,0039	0,72 €	7,95 €	1,625		
Planta baja	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16809	50,52 €	8,49 €	1,737		
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,79333	10,08 €	8,00 €	1,636		
Plantas vivi.	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,72 €	0,80 €	0,163		
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,72787	6,00 €	4,37 €	0,894		
Entrecubierta	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	24,29 €	24,29 €	4,968		
1	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,48 €	0,48 €	0,098		
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				59,35 €	12,136		
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,41310	29,69 €	12,27 €	2,508		
3 Alturas	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,03003	31,71 €	0,95 €	0,195		
100,00 %	Canalón de PVC	ml	0,08289	24,94 €	2,07 €	0,423		
inclinada	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,06020	20,58 €	1,24 €	0,253		
2 Alturas	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,07461	126,98 €	9,47 €	1,937		
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido				26,00 €	5,316		
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02286	359,80 €	8,22 €	1,682		
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,10057	12,10 €	1,22 €	0,249		
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,04457	12,10 €	0,54 €	0,110		
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m <sup>3</sup> /hr,	ud	0,02286	103,25 €	2,36 €	0,483		
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,05600	12,10 €	0,68 €	0,139		
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02286	18,17 €	0,42 €	0,085		
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03429	18,17 €	0,62 €	0,127		
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05714	15,62 €	0,89 €	0,183		
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido				14,95 €	3,057		
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	0,43248	65,77 €	28,45 €	5,817		
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,94282	2,47 €	2,33 €	0,476		
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,19075	4,28 €	0,82 €	0,167		
Coef. Facha.	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,35885	15,07 €	5,41 €	1,106		
0,22	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12416	16,83 €	2,09 €	0,427		
ml/m <sup>2</sup> sum	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10294	18,50 €	1,90 €	0,390		
Coef. Ventil.	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,82688	20,64 €	17,07 €	3,490		
0,181	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,59379	19,77 €	11,74 €	2,401		
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,20591	15,07 €	3,10 €	0,635		
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido				72,91 €	14,909		
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1,94207	8,82 €	17,14 €	3,504		
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,60895	9,42 €	5,74 €	1,173		
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,21295	14,56 €	3,10 €	0,634		
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,53205	22,26 €	11,84 €	2,422		
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido				37,81 €	7,733		
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,37869	6,23 €	2,36 €	0,483		

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma					Adosado		175,00	m <sup>2</sup>
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>			
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,48770	4,16 €	2,03 €	0,414		
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,04006	13,29 €	0,53 €	0,109		
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,08000	12,70 €	1,02 €	0,208		
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido				5,94 €	1,214		
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,15668	28,81 €	4,51 €	0,923		
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m <sup>2</sup>	0,71037	28,75 €	20,43 €	4,177		
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,72912	3,44 €	2,51 €	0,513		
	Gradas de roble sobre peldaño de obra	ml	0,16457	57,15 €	9,40 €	1,923		
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,18286	4,18 €	0,76 €	0,156		
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				37,62 €	7,692		
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,13967	152,66 €	21,32 €	4,360		
0,181	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,01726	158,89 €	2,74 €	0,561		
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40877	4,43 €	1,81 €	0,370		
	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,15694	22,77 €	3,57 €	0,731		
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40877	1,74 €	0,71 €	0,145		
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,12416	26,49 €	3,29 €	0,673		
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,18633	26,09 €	4,86 €	0,994		
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,14124	18,84 €	2,66 €	0,544		
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				40,97 €	8,378		
Carpintería interior	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00571	438,22 €	2,50 €	0,512		
0,090	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,02657	172,25 €	4,58 €	0,936		
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,02857	165,95 €	4,74 €	0,970		
	Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz	ud	0,01714	184,41 €	3,16 €	0,647		
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,14412	12,12 €	1,75 €	0,357		
	Barandado escalera de 90 cm, balaustrada y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación	ml	0,05714	207,96 €	11,88 €	2,430		
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido				28,61 €	5,852		
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00571	286,37 €	1,64 €	0,335		
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,11886	12,25 €	1,46 €	0,298		
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00571	175,85 €	1,00 €	0,206		
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00571	217,46 €	1,24 €	0,254		
2	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00571	227,60 €	1,30 €	0,266		
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00571	309,44 €	1,77 €	0,362		
1	Bañera 1,20, lavabo, inodoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00571	491,94 €	2,81 €	0,575		
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,01143	324,28 €	3,71 €	0,758		
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01143	393,59 €	4,50 €	0,920		
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,01143	621,02 €	7,10 €	1,451		
	Ayudas albañilería	ud	0,00571	372,65 €	2,13 €	0,435		
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				28,65 €	5,859		
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00571	1.432,95 €	8,19 €	1,675		
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,05886	9,62 €	0,57 €	0,116		
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00571	1.833,65 €	10,48 €	2,143		
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,71098	12,62 €	8,97 €	1,835		
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,09017	127,26 €	11,48 €	2,347		
	Ayudas de albañilería	ud	0,00571	145,14 €	0,83 €	0,170		
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido				40,51 €	8,284		
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m <sup>2</sup> y acumulador 160 ltr	ud	0,00571	1.803,91 €	10,31 €	2,108		
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00571	622,08 €	3,55 €	0,727		
	Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido				13,86 €	2,835		
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00427	60,73 €	0,26 €	0,053		
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,10171	8,62 €	0,88 €	0,179		
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00571	166,58 €	0,95 €	0,195		
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00571	332,99 €	1,90 €	0,389		
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00571	1.210,63 €	6,92 €	1,415		
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00571	195,86 €	1,12 €	0,229		

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma			Adosado		175,00	m <sup>2</sup>
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00427	278,77 €	1,19 €	0,244
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00427	2.549,94 €	10,90 €	2,228
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00571	345,48 €	1,97 €	0,404
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido				26,09 €	5,336
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00095	288,37 €	0,27 €	0,056
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00952	47,18 €	0,45 €	0,092
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,01619	8,77 €	0,14 €	0,029
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00952	5,81 €	0,06 €	0,011
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00095	103,06 €	0,10 €	0,020
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,01429	5,13 €	0,07 €	0,015
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00095	593,81 €	0,57 €	0,116
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00095	1.556,74 €	1,48 €	0,303
11 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,05714	10,79 €	0,62 €	0,126
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,05714	10,73 €	0,61 €	0,125
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,05714	9,59 €	0,55 €	0,112
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00048	103,22 €	0,05 €	0,010
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00571	75,06 €	0,43 €	0,088
4 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02286	90,30 €	2,06 €	0,422
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00762	109,71 €	0,84 €	0,171
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido				8,30 €	1,697
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,87407	2,71 €	5,09 €	1,040
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,71037	2,79 €	1,98 €	0,405
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,15668	2,79 €	0,44 €	0,089
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				7,50 €	1,534
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	5,27 €	5,27 €	1,078
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				5,27 €	1,078
	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de unifamiliar tipo medio			175,00 m2	489,00 €	100,00

#### 4.1.1. Zona de valor 02AA

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la vivienda que se desarrolle en esta zona de valor es de 489,00 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	10,76 m2
Superficie 2 baños	4,95 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	94,08 m2
Fachada a calle	20,70 ml
Tabicón distribuciones	37,09 ml
Tabique distribuciones	7,14 ml
Superficie construida	110,00 m2
Carpintería exterior	17,03 m2
Carpintería interior	12,45 m2
Superficie parcela	234,00 m2
Altura edificación	B+1
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma			Adosado		110,00 m <sup>2</sup>	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uní.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación	Excavación de zanjas y zapatas cimentación terreno	m <sup>3</sup>	0,14065	16,20 €	2,28 €	0,466
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,03500	57,44 €	2,01 €	0,411
	2 Kg/cm2 Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,05260	84,78 €	4,46 €	0,912
	Hormi. limpi. Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m <sup>3</sup>	0,05305	118,93 €	6,31 €	1,290
	0,50 ml	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido				15,06 €
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,03152	23,79 €	0,75 €	0,153
	Sótano o SS. Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,02371	18,37 €	0,44 €	0,089
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,14803	15,09 €	2,23 €	0,457
	Planta baja Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,02527	14,03 €	0,35 €	0,072
	1 Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,01183	128,61 €	1,52 €	0,311
Plantas vivi.	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,02303	147,10 €	3,39 €	0,693
	1	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido			8,68 €	1,776
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02222	95,16 €	2,11 €	0,432
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02222	95,16 €	2,11 €	0,432
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00592	1.111,86 €	6,58 €	1,345
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,03254	18,44 €	0,60 €	0,123
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,08876	18,76 €	1,67 €	0,341
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm <sup>2</sup>	ml	0,14793	7,47 €	1,11 €	0,226
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				14,18 €	2,900
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m <sup>3</sup>	0,03286	208,39 €	6,85 €	1,401
	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	10,8195	0,63 €	6,77 €	1,385
	Planta baja Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16717	43,78 €	7,32 €	1,497
	1 Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,80026	8,74 €	6,99 €	1,430
	Plantas vivi. Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,63 €	0,69 €	0,141
	1 Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,72099	5,20 €	3,75 €	0,767
	Entrecubierta Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	19,66 €	19,66 €	4,020
	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,42 €	0,42 €	0,085
Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				52,45 €	10,725	
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m <sup>2</sup>	0,50000	28,44 €	14,22 €	2,908
	2 Alturas Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,50000	25,73 €	12,87 €	2,631
	100,00 % Limahoya en chapa de zinc	ml	0,03635	27,48 €	1,00 €	0,204
	inclinada Canalón de PVC	ml	0,10661	21,61 €	2,30 €	0,471
	1 Alturas Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,06397	17,83 €	1,14 €	0,233
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,09595	108,52 €	10,41 €	2,129
Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido				41,94 €	8,578	
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02727	311,81 €	8,50 €	1,739
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,06273	10,49 €	0,66 €	0,135
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,04455	10,49 €	0,47 €	0,096
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m <sup>3</sup> /hr,	ud	0,02727	89,48 €	2,44 €	0,499
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,06273	10,49 €	0,66 €	0,135
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02727	15,75 €	0,43 €	0,088
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03636	15,75 €	0,57 €	0,117
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06364	13,54 €	0,86 €	0,176
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido				14,59 €	2,984
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	0,44852	56,71 €	25,44 €	5,202
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,97778	2,14 €	2,09 €	0,428
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,18816	3,71 €	0,70 €	0,143
	Coef. Facha. 0,22 Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,35398	13,06 €	4,62 €	0,945
	ml/m <sup>2</sup> sum Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12248	14,58 €	1,79 €	0,365
	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10155	16,04 €	1,63 €	0,333
	Coef. Ventil. 0,181 Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	1,09845	17,89 €	19,65 €	4,018
	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,54002	17,13 €	9,25 €	1,892
	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,18273	13,06 €	2,39 €	0,488

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma					Adosado		110,00 m <sup>2</sup>	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%		
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido				67,55 €	13,815		
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	2,05124	7,65 €	15,68 €	3,208		
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,63276	8,16 €	5,17 €	1,056		
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,18661	12,61 €	2,35 €	0,481		
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,62255	19,29 €	12,01 €	2,456		
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido				35,21 €	7,201		
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,37355	5,40 €	2,02 €	0,413		
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,59595	3,60 €	2,15 €	0,439		
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,03951	11,52 €	0,46 €	0,093		
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,06364	11,01 €	0,70 €	0,143		
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido				5,32 €	1,088		
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,17010	24,97 €	4,25 €	0,869		
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m <sup>2</sup>	0,68518	24,92 €	17,07 €	3,492		
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,74057	2,98 €	2,21 €	0,451		
	Gradas de roble sobre peldaño de obra	ml	0,13091	49,52 €	6,48 €	1,326		
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,14546	3,62 €	0,53 €	0,108		
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				30,54 €	6,245		
Carpintería exterior 0,181 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,13778	132,30 €	18,23 €	3,727		
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,01703	137,70 €	2,34 €	0,480		
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40322	3,84 €	1,55 €	0,316		
	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,15481	19,73 €	3,05 €	0,625		
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40322	1,50 €	0,61 €	0,124		
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,12248	22,96 €	2,81 €	0,575		
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,18380	22,61 €	4,16 €	0,850		
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,13932	16,33 €	2,28 €	0,465		
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				35,02 €	7,162		
Carpintería interior 0,113 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00909	379,77 €	3,45 €	0,706		
	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,04227	149,28 €	6,31 €	1,290		
	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,02727	143,82 €	3,92 €	0,802		
	Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz	ud	0,01818	159,82 €	2,91 €	0,594		
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,18059	10,50 €	1,90 €	0,388		
	Barandado escalera de 90 cm, balaustrada y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación	ml	0,04545	180,22 €	8,19 €	1,675		
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido				26,68 €	5,456		
Fontanería Cocina 1 Baño 1 Aseo 1	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00909	248,17 €	2,26 €	0,461		
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,16273	10,62 €	1,73 €	0,353		
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00909	152,40 €	1,39 €	0,283		
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00909	188,45 €	1,71 €	0,350		
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00909	197,24 €	1,79 €	0,367		
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00909	268,16 €	2,44 €	0,499		
	Bañera 1,20, lavabo, inoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00909	426,33 €	3,88 €	0,793		
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00909	281,03 €	2,55 €	0,522		
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00909	341,10 €	3,10 €	0,634		
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00909	538,19 €	4,89 €	1,001		
	Ayudas albañilería	ud	0,00909	276,26 €	2,51 €	0,514		
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				28,25 €	5,777		
	Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00909	1.241,82 €	11,29 €	2,309	
Chimenea acero inoxidable D=125 mm.		ml	0,06727	8,34 €	0,56 €	0,115		
Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople		ud	0,00909	1.295,55 €	11,78 €	2,409		
Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm		ud	0,70133	10,94 €	7,67 €	1,568		
Radiadores panel de acero incluso pintura		ud	0,08895	110,29 €	9,81 €	2,006		
Ayudas de albañilería		ud	0,00909	125,78 €	1,14 €	0,234		
Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido				42,25 €	8,640			
Energía	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m <sup>2</sup> y acumulador 160 ltr	ud	0,00909	1.563,30 €	14,21 €	2,906		

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma					Adosado		110,00 m <sup>2</sup>	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%		
solar	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00909	539,11 €	4,90 €	1,002		
	Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido				19,11 €	3,909		
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00592	52,63 €	0,31 €	0,064		
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,12367	7,47 €	0,92 €	0,189		
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00909	144,36 €	1,31 €	0,268		
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00909	209,83 €	1,91 €	0,390		
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00909	812,92 €	7,39 €	1,511		
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00909	169,73 €	1,54 €	0,316		
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00592	227,76 €	1,35 €	0,276		
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00592	2.209,83 €	13,08 €	2,674		
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00909	299,40 €	2,72 €	0,557		
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido					30,53 €	6,244	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00152	248,89 €	0,38 €	0,077		
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,01515	40,89 €	0,62 €	0,127		
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,02576	7,60 €	0,20 €	0,040		
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,01515	5,04 €	0,08 €	0,016		
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00152	89,32 €	0,14 €	0,028		
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,02273	4,45 €	0,10 €	0,021		
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00152	514,60 €	0,78 €	0,159		
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00152	1.349,10 €	2,04 €	0,418		
	11 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,09091	9,36 €	0,85 €	0,174	
		Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,09091	9,30 €	0,85 €	0,173	
		Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,09091	8,31 €	0,76 €	0,154	
		Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00076	89,46 €	0,07 €	0,014	
	3 Tomas ser.	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00909	65,05 €	0,59 €	0,121	
Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.		ud	0,02727	78,25 €	2,13 €	0,436		
Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda		ud	0,00909	95,08 €	0,86 €	0,177		
Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido					10,44 €	2,135		
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,97939	2,35 €	4,66 €	0,952		
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,68518	2,41 €	1,65 €	0,338		
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,17010	2,41 €	0,41 €	0,084		
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido					6,72 €	1,374	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	4,47 €	4,47 €	0,913		
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				4,47 €	0,913		
Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de unifamiliar tipo medio				110,00 m <sup>2</sup>	489,00 €	100,00		

#### 4.1.1. Zona de valor 03UU

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la vivienda que se desarrolle en esta zona de valor es de 603,00 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	14,07 m2
Superficie 2 baños	4,95 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	143,76 m2
Fachada a calle	71,88 ml
Tabicón distribuciones	141,91 ml
Tabique distribuciones	24,79 ml
Superficie construida	171,00 m2
Carpintería exterior	26,02 m2

Carpintería interior	16,24 m2
Superficie parcela	1.108,00 m2
Altura edificación	B+1
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma			Aislado 171,00 m <sup>2</sup>			
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,12658	19,17 €	2,43 €	0,403
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,03500	67,99 €	2,38 €	0,395
	2 Kg/cm2 Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,05260	100,35 €	5,28 €	0,875
	Hormi. limpi. Hormigón armado HA-25/30/Ila en zanjas cimentación perímetro	m <sup>3</sup>	0,03898	140,78 €	5,49 €	0,910
	0,50 ml Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido					15,57 €
Saneamiento Sótano o SS.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,03152	28,16 €	0,89 €	0,147
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,02371	21,74 €	0,52 €	0,085
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,14803	17,86 €	2,64 €	0,439
	Planta baja Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,02527	16,61 €	0,42 €	0,070
	1 Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00870	152,24 €	1,32 €	0,220
Plantas vivi.	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,02303	174,12 €	4,01 €	0,665
	1 Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				9,80 €	1,625
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02452	121,13 €	2,97 €	0,493
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02452	121,13 €	2,97 €	0,493
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00435	1.243,80 €	5,41 €	0,897
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02391	21,83 €	0,52 €	0,087
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,06522	22,64 €	1,48 €	0,245
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm <sup>2</sup>	ml	0,10870	8,85 €	0,96 €	0,159
1 Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido					14,31 €	2,373
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m <sup>3</sup>	0,02114	246,67 €	5,21 €	0,865
	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,0943	0,74 €	6,74 €	1,117
	Planta baja Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16149	51,82 €	8,37 €	1,388
	1 Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,84057	10,34 €	8,70 €	1,442
	Plantas vivi. Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,74 €	0,82 €	0,135
	1 Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68386	6,13 €	4,19 €	0,695
	Entrecubierta Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	22,58 €	22,58 €	3,745
	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,49 €	0,49 €	0,082
1 Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido					57,10 €	9,469
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m <sup>2</sup>	0,61303	33,67 €	20,64 €	3,423
	2 Alturas Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,61303	30,46 €	18,67 €	3,096
	100,00 % Limahoya en chapa de zinc	ml	0,04457	32,53 €	1,45 €	0,240
	inclinada Canalón de PVC	ml	0,24747	25,58 €	6,33 €	1,050
	1 Alturas Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12110	21,11 €	2,56 €	0,424
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,22272	126,09 €	28,08 €	4,657
	1 Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido					77,73 €
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02339	369,09 €	8,63 €	1,432
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,05205	12,42 €	0,65 €	0,107
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,02866	12,42 €	0,36 €	0,059
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m <sup>3</sup> /hr,	ud	0,02339	105,92 €	2,48 €	0,411
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,04035	12,42 €	0,50 €	0,083
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02339	18,64 €	0,44 €	0,072
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03509	18,64 €	0,65 €	0,108
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05848	16,02 €	0,94 €	0,155
1 Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido					14,64 €	2,428
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	1,10396	66,51 €	73,42 €	12,176

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma				Aislado 171,00 m <sup>2</sup>			
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
Coef. Facha. 0,5 ml/m <sup>2</sup> sum	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,40664	2,53 €	6,10 €	1,012	
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,42036	4,39 €	1,85 €	0,306	
	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,98448	15,46 €	15,22 €	2,524	
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12039	17,26 €	2,08 €	0,345	
	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,09982	18,98 €	1,89 €	0,314	
	Coef. Ventil. 0,181 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,13802	21,17 €	2,92 €	0,485
	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,69991	20,28 €	14,19 €	2,354	
	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,25504	15,46 €	3,94 €	0,654	
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido				121,62 €	20,169	
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1,91428	9,05 €	17,33 €	2,873	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,58931	9,66 €	5,69 €	0,944	
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,20521	14,93 €	3,06 €	0,508	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,54083	22,83 €	12,35 €	2,048	
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido					38,43 €	6,374
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	1,02820	6,39 €	6,57 €	1,090	
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,83575	4,26 €	3,56 €	0,591	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,08828	13,64 €	1,20 €	0,200	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,08187	13,03 €	1,07 €	0,177	
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido					12,41 €	2,058
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,15773	29,55 €	4,66 €	0,773	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m <sup>2</sup>	0,68299	29,50 €	20,15 €	3,341	
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,71363	3,53 €	2,52 €	0,417	
	Gradas de roble sobre peldaño de obra	ml	0,08421	58,62 €	4,94 €	0,819	
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,09357	4,29 €	0,40 €	0,067	
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido					32,66 €	5,416
Carpintería exterior 0,181 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,13543	156,60 €	21,21 €	3,517	
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,01674	162,99 €	2,73 €	0,452	
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39636	4,54 €	1,80 €	0,299	
	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,15217	23,36 €	3,55 €	0,589	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39636	1,78 €	0,71 €	0,117	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,12039	27,17 €	3,27 €	0,543	
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,18067	26,76 €	4,84 €	0,802	
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,13695	19,33 €	2,65 €	0,439	
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido					40,75 €	6,758
Carpintería interior 0,095 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00585	449,52 €	2,63 €	0,436	
	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,02719	176,69 €	4,80 €	0,797	
	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,02924	170,23 €	4,98 €	0,825	
	Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz	ud	0,01754	189,17 €	3,32 €	0,550	
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,14749	12,43 €	1,83 €	0,304	
	Barandado escalera de 90 cm, balastrada y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación	ml	0,02924	213,33 €	6,24 €	1,034	
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido					23,80 €	3,947
Fontanería Cocina 1 Baño 2 Aseo 1	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00585	293,76 €	1,72 €	0,285	
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,10468	12,57 €	1,32 €	0,218	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00585	180,39 €	1,05 €	0,175	
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00585	223,07 €	1,30 €	0,216	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00585	233,47 €	1,37 €	0,226	
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00585	317,42 €	1,86 €	0,308	
	Bañera 1,20, lavabo, inoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00585	504,64 €	2,95 €	0,489	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,01170	332,64 €	3,89 €	0,645	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01170	403,75 €	4,72 €	0,783	
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,01170	637,05 €	7,45 €	1,236	
	Ayudas albañilería	ud	0,00585	382,27 €	2,24 €	0,371	

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma				Aislado	171,00	m <sup>2</sup>
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				29,87 €	4,953
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00585	1.469,92 €	8,60 €	1,426
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,04328	9,87 €	0,43 €	0,071
	Caldera totalmente instalada,incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00585	1.800,87 €	10,53 €	1,747
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,68939	12,95 €	8,92 €	1,480
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08743	130,55 €	11,41 €	1,893
	Ayudas de albañilería	ud	0,00585	148,88 €	0,87 €	0,144
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido				40,76 €	6,760
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m <sup>2</sup> y acumulador 160 ltr	ud	0,00585	1.850,45 €	10,82 €	1,795
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00585	638,13 €	3,73 €	0,619
	Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido				14,55 €	2,413
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00435	62,30 €	0,27 €	0,045
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,09087	8,85 €	0,80 €	0,133
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00585	170,88 €	1,00 €	0,166
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00585	335,85 €	1,96 €	0,326
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00585	1.241,87 €	7,26 €	1,204
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00585	200,91 €	1,17 €	0,195
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00435	285,96 €	1,24 €	0,206
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00435	2.615,73 €	11,37 €	1,886
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00585	354,39 €	2,07 €	0,344
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido				27,16 €	4,505
Telecomunica. 3 Tubos 4 Tomas ser.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00585	296,05 €	1,73 €	0,287
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,05848	48,40 €	2,83 €	0,469
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,09942	9,00 €	0,89 €	0,148
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,05848	5,96 €	0,35 €	0,058
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00585	105,72 €	0,62 €	0,103
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,08772	5,26 €	0,46 €	0,077
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00585	490,18 €	2,87 €	0,475
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,05848	8,88 €	0,52 €	0,086
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,05848	11,01 €	0,64 €	0,107
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,05848	9,83 €	0,58 €	0,095
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00292	105,89 €	0,31 €	0,051
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00585	77,00 €	0,45 €	0,075
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02339	92,63 €	2,17 €	0,359
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00780	112,55 €	0,88 €	0,146
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido				15,29 €	2,536
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,84726	2,78 €	5,14 €	0,853
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,68299	2,86 €	1,95 €	0,324
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,15773	2,86 €	0,45 €	0,075
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				7,55 €	1,251
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	8,99 €	8,99 €	1,490
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				8,99 €	1,490
Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de unifamiliar tipo medio				171,00 m <sup>2</sup>	603,00 €	100,00

#### 4.1.2. Zona de valor 04II

El coste de ejecución material estimado para la nave industrial que se desarrolle en esta zona de valor es de 260,00 Euros/m<sup>2</sup>, de acuerdo con las características se detallan a continuación:

Superficie nave	2.586,00 m <sup>2</sup>
Superficie entreplanta	14,00 m <sup>2</sup>

Fachada a calle	13,00 m
Medianil	200,00 m
Superficie construida	2.600,00 m <sup>2</sup>
Superficie parcela	7.235,00 m <sup>2</sup>
Altura edificación	B
Altura planta	8,00 m

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

Análisis de nave industrial por m <sup>2</sup> construido de la misma		2.600 m <sup>2</sup>				
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación	Excavación de zapatas de pilares en terreno blando	m <sup>3</sup>	0,03694	16,33 €	0,60 €	0,232
	Terreno					
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación 10 cm.	m <sup>3</sup>	0,00510	92,06 €	0,47 €	0,181
	2 Kg/cm <sup>2</sup>					
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimenta.	m <sup>3</sup>	0,03184	129,82 €	4,13 €	1,590
Hormi limpl.	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zunchos fachadas y medianiles	m <sup>3</sup>	0,02459	162,29 €	3,99 €	1,535
	0,10 ml					
	Hierro B-500 en zapatas y zunchos cimentación	kg	3,91998	1,19 €	4,66 €	1,794
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido				13,86 €	5,331
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,00649	37,90 €	0,25 €	0,095
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,02019	42,77 €	0,86 €	0,332
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,00577	33,55 €	0,19 €	0,074
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00077	272,80 €	0,21 €	0,081
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00577	173,28 €	1,00 €	0,384
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				2,51 €	0,966
Acometidas	Acometida de saneamiento D=250 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00385	236,56 €	0,91 €	0,350
	Acometida de saneamiento D=300 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00385	254,69 €	0,98 €	0,377
	Acometida de agua 80 mm. incluso arqueta	ud	0,00038	1.787,18 €	0,69 €	0,264
	Derechos de acometida de redes abastecimiento	ud	0,00038	3.807,32 €	1,46 €	0,563
	Derechos de acometida de energía eléctrica	ud	0,00038	35,07 €	0,01 €	0,005
	Caja general de protección	ud	0,00038	501,06 €	0,19 €	0,074
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,00385	48,38 €	0,19 €	0,072
	Acometida de telefonía, desde punto de toma hasta armario de enlace	ml	0,00385	75,85 €	0,29 €	0,112
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				4,73 €	1,817
Estructura	Zócalo de Hormigón visto de 1 m altura y 20 cm espesor	m <sup>3</sup>	0,04154	446,33 €	18,54 €	7,131
	13 ml luz					
	Pilar RF-90 prefabricado 40x40 de sección y altura próximo a 8 m altura, sin apoyo de forjado, de hormigón prefabricado HA/30 y acero B-500-S, incluso apoyo de vigas, transporte y montaje en obra totalmente terminado.	ml	0,06346	149,47 €	9,49 €	3,648
8,00 ml altura	Estructura de cubierta prefabricada de hormigón	m <sup>2</sup>	1,00000	52,42 €	52,42 €	20,161
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				80,44 €	30,940
Cubierta	Cubierta de fibrocemento	m <sup>2</sup>	1,00000	22,69 €	22,69 €	8,727
	Canalón chapa galvanizada 1,5 mm y 1 m de desarrollo, sobre Dallya	ml	0,08077	38,27 €	3,09 €	1,189
	Bajante de pluviales PVC D=200 mmm	ml	0,07269	35,90 €	2,61 €	1,004
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido				28,39 €	10,920
Tabiquerías	Muro bloque cemento dos caras vistas en fachada calle	m <sup>2</sup>	1,18204	42,19 €	49,87 €	19,182
	Muro bloque cemento dos caras vistas en medianil	m <sup>2</sup>	0,03077	42,19 €	1,30 €	0,499
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido				51,17 €	19,682
Solados	Solera de hormigón 15 cm encachado 15 cm y acabado cuarzo	m <sup>2</sup>	0,95885	31,03 €	29,75 €	11,443
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				29,75 €	11,443
Carpintería	Puerta acceso a nave	m <sup>2</sup>	0,01904	164,61 €	3,13 €	1,205
	Carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,22585	122,98 €	27,77 €	10,682
	Colocación de cercos	m <sup>2</sup>	0,24488	34,69 €	8,49 €	3,267
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido				39,40 €	15,155
Fontanería	Punto interior en nave de desagües fecales	ud	0,00038	601,01 €	0,23 €	0,089
	Punto interior en nave de agua fría	ud	0,00038	601,01 €	0,23 €	0,089
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				0,46 €	0,178

Análisis de nave industrial por m <sup>2</sup> construido de la misma		2.600 m <sup>2</sup>				
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Electricidad	Centralización de contadores	ud	0,00038	342,13 €	0,13 €	0,051
	Derivaciones a bajera	ud	0,00038	275,48 €	0,11 €	0,041
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido				0,24 €	0,091
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	9,04 €	9,04 €	3,476
	Total capítulo de seguridad y salud por m <sup>2</sup> construido				9,04 €	3,476
1	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de nave				260,00 €	100,00

#### 4.1.1. Zona de valor 0500

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la casa de campo con uso residencial que se desarrolle en esta zona de valor es de 489,00 Euros/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	7,63 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	60,14 m2
Fachada a calle	30,07 ml
Tabique distribuciones	10,37 ml
Superficie construida	72,00 m2
Carpintería exterior	10,89 m2
Carpintería interior	7,96 m2
Superficie parcela	381,00 m2
Altura edificación	B
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma		Aislado 72,00 m <sup>2</sup>				
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,14449	18,76 €	2,71 €	0,554
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,03500	42,42 €	1,48 €	0,304
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,03719	85,85 €	3,19 €	0,653
	Hormi. limpi. 0,50 ml	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m <sup>3</sup>	0,07230	87,84 €	6,35 €
Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido				13,74 €	2,810	
Saneamiento Sótano o SS.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,06584	17,57 €	1,16 €	0,237
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,03776	13,57 €	0,51 €	0,105
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,31992	11,15 €	3,57 €	0,729
Planta baja 1	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,05384	10,36 €	0,56 €	0,114
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,02778	94,99 €	2,64 €	0,540
Plantas vivi.	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,04653	108,64 €	5,06 €	1,034
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				13,49 €	2,758
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02747	62,74 €	1,72 €	0,352
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02747	62,74 €	1,72 €	0,352
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,01389	924,06 €	12,83 €	2,625
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,07639	13,62 €	1,04 €	0,213
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,20833	13,47 €	2,81 €	0,574
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm <sup>2</sup>	ml	0,34721	5,52 €	1,92 €	0,392
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				22,04 €	4,508
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m <sup>3</sup>	0,05021	153,91 €	7,73 €	1,580
	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,3668	0,46 €	4,33 €	0,885
Planta baja	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16185	32,33 €	5,23 €	1,070

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma				Aislado 72,00 m <sup>2</sup>			
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
1 Plantas vivi. Entrecubierta	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,84043	6,45 €	5,42 €	1,109	
	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,46 €	0,51 €	0,104	
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68381	3,83 €	2,62 €	0,535	
	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	14,14 €	14,14 €	2,891	
	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,31 €	0,31 €	0,063	
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				40,29 €	8,239	
Cubierta 1 Alturas 100,00 % inclinada	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m <sup>2</sup>	1,00000	21,01 €	21,01 €	4,296	
	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	1,00000	19,00 €	19,00 €	3,886	
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,07270	20,30 €	1,48 €	0,302	
	Canalón de PVC	ml	0,42270	15,96 €	6,75 €	1,380	
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12681	13,17 €	1,67 €	0,342	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,38043	79,96 €	30,42 €	6,221	
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido					80,32 €	16,426
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,01389	230,29 €	3,20 €	0,654	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,02778	7,75 €	0,22 €	0,044	
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m <sup>3</sup> /hr,	ud	0,01389	66,09 €	0,92 €	0,188	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,05555	7,75 €	0,43 €	0,088	
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,01389	11,63 €	0,16 €	0,033	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,04167	11,63 €	0,48 €	0,099	
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05555	10,00 €	0,56 €	0,114	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido					5,96 €	1,220
Tabiquerías  Coef. Facha. 0,5 ml/m <sup>2</sup> sum Coef. Ventil. 0,181 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	1,14803	41,33 €	47,44 €	9,702	
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,50271	1,58 €	3,96 €	0,809	
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,41763	2,74 €	1,15 €	0,234	
	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,97808	9,65 €	9,43 €	1,929	
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,11961	10,77 €	1,29 €	0,263	
	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,09917	11,84 €	1,17 €	0,240	
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,79851	13,21 €	10,55 €	2,157	
	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,16808	12,65 €	2,13 €	0,435	
	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,01818	9,65 €	0,18 €	0,036	
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido					77,30 €	15,807
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1,81159	5,65 €	10,23 €	2,092	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,73827	6,03 €	4,45 €	0,910	
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,09699	9,32 €	0,90 €	0,185	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,41054	14,25 €	5,85 €	1,196	
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido					21,43 €	4,383
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	1,02152	3,99 €	4,07 €	0,833	
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	1,38043	2,66 €	3,67 €	0,751	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,08770	8,51 €	0,75 €	0,153	
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido					8,49 €	1,737
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,10595	18,44 €	1,95 €	0,400	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m <sup>2</sup>	0,72931	18,40 €	13,42 €	2,745	
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,58421	2,20 €	1,29 €	0,263	
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido					16,66 €	3,407
Carpintería exterior 0,181 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,13455	97,71 €	13,15 €	2,688	
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,01663	101,70 €	1,69 €	0,346	
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39378	2,83 €	1,12 €	0,228	
	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,15118	14,57 €	2,20 €	0,451	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39378	1,11 €	0,44 €	0,089	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,11961	16,95 €	2,03 €	0,415	
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,17950	16,70 €	3,00 €	0,613	
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,13606	12,06 €	1,64 €	0,336	
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido					25,26 €	5,166
	Carpintería	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,01389	280,47 €	3,90 €	0,797



#### 4.1.2. Zona de valor 06DD

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la casa de campo que se desarrolle en esta zona de valor es de 489,00 Euros/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de edificación cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	3,84 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	32,40 m2
Fachada a calle	16,20 ml
Tabique distribuciones	5,59 ml
Superficie construida	40,00 m2
Carpintería exterior	5,86 m2
Carpintería interior	6,98 m2
Superficie parcela	78,00 m2
Altura edificación	B
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma		Aislado 40,00 m <sup>2</sup>					
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,20233	14,41 €	2,92 €	0,596	
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,03500	32,58 €	1,14 €	0,233	
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,03719	65,94 €	2,45 €	0,502	
	Hormi. limpi. 0,50 ml	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m <sup>3</sup>	0,13014	67,47 €	8,78 €	1,796
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido					15,29 €	3,127
Saneamiento Sótano o SS.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,06584	13,49 €	0,89 €	0,182	
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,03776	10,42 €	0,39 €	0,080	
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,31992	8,56 €	2,74 €	0,560	
	Planta baja 1	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,05384	7,96 €	0,43 €	0,088
	Plantas vivi.	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,05000	72,96 €	3,65 €	0,746
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,04653	83,45 €	3,88 €	0,794	
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				11,98 €	2,450	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02747	44,39 €	1,22 €	0,249	
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02747	44,39 €	1,22 €	0,249	
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,02500	801,05 €	20,03 €	4,095	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,13750	10,46 €	1,44 €	0,294	
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,37499	10,16 €	3,81 €	0,779	
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm <sup>2</sup>	ml	0,62499	4,24 €	2,65 €	0,542	
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				30,36 €	6,209	
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m <sup>3</sup>	0,09037	118,22 €	10,68 €	2,185	
	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,3668	0,36 €	3,33 €	0,680	
	Planta baja 1	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16185	24,84 €	4,02 €	0,822
	Plantas vivi.	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,84043	4,96 €	4,17 €	0,852
		Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,36 €	0,39 €	0,080
		Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68381	2,94 €	2,01 €	0,411
	Entrecubierta	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	10,86 €	10,86 €	2,221
		Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,24 €	0,24 €	0,048
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				35,69 €	7,299	
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m <sup>2</sup>	1,00000	16,14 €	16,14 €	3,300	
	1 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	1,00000	14,60 €	14,60 €	2,985
	100,00 %	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,07270	15,59 €	1,13 €	0,232
	inclinada	Canalón de PVC	ml	0,41688	12,26 €	5,11 €	1,045

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma				Aislado 40,00 m <sup>2</sup>		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12506	10,12 €	1,27 €	0,259
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,37519	62,25 €	23,36 €	4,776
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido				61,60 €	12,597
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02500	176,89 €	4,42 €	0,904
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,05000	5,95 €	0,30 €	0,061
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m <sup>3</sup> /hr,	ud	0,02500	50,76 €	1,27 €	0,260
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,10000	5,95 €	0,60 €	0,122
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02500	8,93 €	0,22 €	0,046
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,05000	8,93 €	0,45 €	0,091
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,07500	7,68 €	0,58 €	0,118
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido				7,83 €	1,601
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	1,18644	31,57 €	37,46 €	7,660
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,58644	1,21 €	3,14 €	0,643
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,40499	2,11 €	0,85 €	0,174
Coef. Facha. 0,5	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,94850	7,41 €	7,03 €	1,437
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,11599	8,27 €	0,96 €	0,196
ml/m <sup>2</sup> sum	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,09617	9,10 €	0,87 €	0,179
Coef. Ventil. 0,181	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	1,71841	10,15 €	17,44 €	3,566
	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	(0,24022)	9,72 €	-2,33 €	-0,477
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	(0,16223)	7,41 €	-1,20 €	-0,246
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido				64,22 €	13,132
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1,60016	4,34 €	6,94 €	1,419
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,82473	4,63 €	3,82 €	0,781
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m <sup>2</sup>	(0,01474)	7,16 €	-0,11 €	-0,022
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,52613	10,94 €	5,76 €	1,177
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido				16,41 €	3,356
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,99061	3,06 €	3,04 €	0,621
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	1,37519	2,04 €	2,81 €	0,575
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,08505	6,53 €	0,56 €	0,114
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido				6,40 €	1,309
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,09592	14,16 €	1,36 €	0,278
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m <sup>2</sup>	0,71407	14,14 €	10,09 €	2,064
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,54480	1,69 €	0,92 €	0,188
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				12,37 €	2,530
Carpintería exterior 0,181 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,13048	75,05 €	9,79 €	2,003
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,01613	78,12 €	1,26 €	0,258
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,38187	2,18 €	0,83 €	0,170
	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,14661	11,19 €	1,64 €	0,336
	Sellado carpintería exterior	ml	0,38187	0,85 €	0,33 €	0,067
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahepeado y barnizado	ml	0,11599	13,02 €	1,51 €	0,309
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,17407	12,83 €	2,23 €	0,457
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,13195	9,26 €	1,22 €	0,250
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				18,82 €	3,848
Carpintería interior 0,174 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,02500	215,44 €	5,39 €	1,101
	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,09125	84,68 €	7,73 €	1,580
	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,02500	81,58 €	2,04 €	0,417
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,27350	5,96 €	1,63 €	0,333
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido				16,78 €	3,432
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,02500	140,78 €	3,52 €	0,720
Cocina 1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ml	0,37499	6,02 €	2,26 €	0,462
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,02500	86,45 €	2,16 €	0,442
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,02500	106,91 €	2,67 €	0,547
	Ayudas albañilería	ud	0,02500	103,75 €	2,59 €	0,530
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				13,21 €	2,701

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma				Aislado 40,00 m <sup>2</sup>		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,02500	704,46 €	17,61 €	3,601
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,11250	4,73 €	0,53 €	0,109
	Caldera totalmente instalada,incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,02500	1.174,70 €	29,37 €	6,006
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,66419	6,20 €	4,12 €	0,843
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08424	62,57 €	5,27 €	1,078
	Ayudas de albañilería	ud	0,02500	71,35 €	1,78 €	0,365
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido				58,69 €	12,001
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m <sup>2</sup> y acumulador 160 ltr	ud	0,02500	886,84 €	22,17 €	4,534
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,02500	305,83 €	7,65 €	1,564
	Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido				29,82 €	6,097
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,02500	29,86 €	0,75 €	0,153
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,44999	4,24 €	1,91 €	0,390
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,02500	81,89 €	2,05 €	0,419
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,02500	70,92 €	1,77 €	0,363
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,02500	278,45 €	6,96 €	1,424
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,02500	96,29 €	2,41 €	0,492
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,02500	113,52 €	2,84 €	0,580
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,02500	1.253,60 €	31,34 €	6,409
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,02500	169,85 €	4,25 €	0,868
		Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido				54,27 €
Telecomunica.  3 Tubos  2 Tomas ser.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,02500	139,56 €	3,49 €	0,713
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,25000	23,20 €	5,80 €	1,186
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,42499	4,31 €	1,83 €	0,375
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,25000	2,86 €	0,71 €	0,146
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,02500	50,67 €	1,27 €	0,259
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,37499	2,52 €	0,95 €	0,193
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,02500	234,92 €	5,87 €	1,201
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,25000	4,26 €	1,06 €	0,218
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,25000	5,27 €	1,32 €	0,270
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,25000	4,71 €	1,18 €	0,241
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,01250	50,75 €	0,63 €	0,130
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,02500	36,90 €	0,92 €	0,189
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,05000	44,39 €	2,22 €	0,454
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,01667	53,94 €	0,90 €	0,184
		Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido				28,16 €
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,54393	1,33 €	2,06 €	0,421
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,71407	1,37 €	0,98 €	0,200
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,09592	1,37 €	0,13 €	0,027
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				3,17 €	0,648
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	3,95 €	3,95 €	0,807
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				3,95 €	0,807
	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de unifamiliar tipo medio			040,00 m2	489,00 €	100,00

#### 4.1.1. Zona de valor 00RE

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en esta zona de valor es de 432,00 Euros/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	10,88 m <sup>2</sup>	Superficie construida privada	105,82 m <sup>2</sup>
Superficie 1 baño	4,32 m <sup>2</sup>	P.P. común rellano escalera	6,63 m <sup>2</sup>

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

El coste de ejecución material del uso residencial por m<sup>2</sup> construido de acuerdo a las cuantías y calidades que a continuación se describen es el siguiente:

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m <sup>2</sup> construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares							122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m <sup>3</sup>	0,02905	35,42 €	1,03 €	0,238	
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,00354	58,26 €	0,21 €	0,048	
4 Kg/cm2	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,02550	102,84 €	2,62 €	0,607	
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,75 €	0,62 €	0,143	
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido.				4,48 €	1,036	
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,01515	23,98 €	0,36 €	0,084	
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	35,33 €	0,05 €	0,011	
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	27,07 €	0,10 €	0,022	
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	21,23 €	0,35 €	0,082	
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	17,29 €	1,07 €	0,248	
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	16,01 €	0,18 €	0,041	
2	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	172,64 €	0,01 €	0,002	
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	136,85 €	0,42 €	0,098	
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	109,66 €	0,78 €	0,181	
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				3,33 €	0,770	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	115,00 €	0,56 €	0,129	
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	121,97 €	0,59 €	0,137	
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.352,11 €	0,48 €	0,112	
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,343	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	22,19 €	0,97 €	0,224	
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	21,98 €	0,18 €	0,041	
	Caja general de protección	ud	0,00050	317,09 €	0,16 €	0,037	
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	30,62 €	0,50 €	0,115	
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				4,91 €	1,137	
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,0413	0,75 €	6,81 €	1,576	
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16488	52,22 €	8,61 €	1,993	
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,83652	10,52 €	8,80 €	2,036	
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,75 €	0,83 €	0,192	
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68810	6,22 €	4,28 €	0,991	
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	18,05 €	18,05 €	4,178	
2	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	0,116	
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				47,88 €	11,08	
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,25000	52,65 €	13,16 €	3,047	
4	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	33,07 €	0,60 €	0,139	
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	54,75 €	1,37 €	0,317	
	Canalón de PVC	ml	0,06476	24,22 €	1,57 €	0,363	
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,07771	19,23 €	1,49 €	0,346	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,05828	105,00 €	6,12 €	1,417	
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido				24,31 €	5,628	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Conductos ventilación	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	358,38 €	2,84 €	0,657
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	177,34 €	1,40 €	0,325
Superf. Ocupad 0,0051	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	11,91 €	0,44 €	0,103
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	10,46 €	0,50 €	0,115
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	17,16 €	0,41 €	0,094
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	11,91 €	0,44 €	0,103
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	39,60 €	1,25 €	0,290
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	15,22 €	0,84 €	0,195
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido				8,13 €	1,881
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	0,66344	59,69 €	39,60 €	9,167
Coef. Facha. 0,356122426	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,40 €	3,47 €	0,803
ml/m <sup>2</sup> sum	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,56660	13,62 €	7,72 €	1,786
	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m <sup>2</sup>	0,03947	38,11 €	1,50 €	0,348
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,11 €	1,04 €	0,242
Coef. Ventil. 0,1092	Tabique de fachada patio	m <sup>2</sup>	0,00090	13,62 €	0,01 €	0,003
	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	32,96 €	4,18 €	0,968
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	16,12 €	1,06 €	0,246
	Alfeizar de homigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	19,30 €	0,99 €	0,229
Superficie ocupada 0,1148	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,13889	19,41 €	2,70 €	0,624
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m <sup>2</sup>	0,20144	11,14 €	2,24 €	0,519
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,47360	17,07 €	8,08 €	1,871
	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,30081	13,62 €	4,10 €	0,948
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido				76,70 €	17,75
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1,55522	7,76 €	12,08 €	2,795
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,56001	8,35 €	4,67 €	1,082
	Falso techo de escayola en vestibulo, paso, baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,15227	14,01 €	2,13 €	0,494
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,53559	21,61 €	11,57 €	2,679
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido				30,46 €	7,051
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m <sup>2</sup>	0,63543	5,70 €	3,62 €	0,838
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,30828	4,33 €	1,34 €	0,309
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,35614	3,88 €	1,38 €	0,320
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m <sup>2</sup>	0,35614	2,95 €	1,05 €	0,243
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,12700	13,86 €	1,76 €	0,408
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	11,46 €	1,50 €	0,346
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido				10,64 €	2,464
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silíceas y 350 kg de cemento, de 5 cm	m <sup>2</sup>	0,71228	10,13 €	7,22 €	1,670
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,14513	17,52 €	2,54 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m <sup>2</sup>	0,56715	16,28 €	9,23 €	2,137
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,27 €	2,02 €	0,467
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				21,01 €	4,863
Carpintería exterior 0,1092	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,06922	158,44 €	10,97 €	2,539
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,00856	164,94 €	1,41 €	0,327
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	4,62 €	1,17 €	0,271
	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,07778	21,95 €	1,71 €	0,395

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						
						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,61 €	0,41 €	0,094
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado ahapeado y barnizado	ml	0,06604	26,62 €	1,76 €	0,407
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,09489	26,61 €	2,52 €	0,584
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,07000	23,45 €	1,64 €	0,380
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				21,59 €	4,997
Carpintería interior	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	361,41 €	2,86 €	0,662
0,195 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	156,82 €	4,53 €	1,049
	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	146,46 €	3,48 €	0,805
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	173,26 €	2,74 €	0,635
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,13905	12,64 €	1,76 €	0,407
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido				15,37 €	3,557
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.098,75 €	1,09 €	0,252
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	104,22 €	0,82 €	0,191
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	10,07 €	1,55 €	0,359
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	188,74 €	1,49 €	0,346
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	203,95 €	1,61 €	0,374
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	238,12 €	1,88 €	0,436
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	250,63 €	1,98 €	0,459
	Bañera 1,2,lavabo,odoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	485,39 €	3,84 €	0,889
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	261,77 €	2,07 €	0,480
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	320,44 €	2,54 €	0,587
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	620,35 €	4,91 €	1,136
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	288,69 €	2,28 €	0,529
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				26,08 €	6,037
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	1.768,20 €	0,87 €	0,202
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	11.998,49 €	5,93 €	1,374
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	12.406,43 €	6,14 €	1,421
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.414,29 €	0,70 €	0,162
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.569,30 €	0,78 €	0,180
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.137,63 €	1,55 €	0,359
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	7.425,31 €	3,67 €	0,850
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	14.768,21 €	7,30 €	1,691
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	56,65 €	2,63 €	0,610
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	46,89 €	2,18 €	0,505
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	649,06 €	5,14 €	1,189
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	9,08 €	4,82 €	1,115
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07408	110,14 €	8,16 €	1,889
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	213,23 €	1,63 €	0,378
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	137,02 €	1,08 €	0,251
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido				52,60 €	12,176
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m <sup>2</sup> útiles	ud	0,00791	892,53 €	7,06 €	1,635
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	470,20 €	3,72 €	0,861
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	103,04 €	0,82 €	0,189

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares							122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	73,15 €	0,58 €	0,134	
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	128,27 €	1,02 €	0,235	
	Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido				13,19 €	3,054	
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	60,54 €	0,48 €	0,111	
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	8,62 €	1,33 €	0,307	
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	138,90 €	1,10 €	0,254	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	229,72 €	1,82 €	0,421	
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	986,65 €	7,81 €	1,808	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	95,00 €	0,75 €	0,174	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	55,72 €	0,44 €	0,102	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	2.555,87 €	0,87 €	0,202	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	343,91 €	2,72 €	0,630	
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido				17,32 €	4,009	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	326,77 €	0,13 €	0,030	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	48,00 €	0,19 €	0,044	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	9,49 €	0,06 €	0,015	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	6,56 €	0,03 €	0,006	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00040	107,48 €	0,04 €	0,010	
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	92,47 €	0,04 €	0,008	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	5,35 €	0,03 €	0,007	
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	619,24 €	0,25 €	0,057	
	Recinto Tele. Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00040	1.553,41 €	0,61 €	0,142	
6 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02533	9,03 €	0,23 €	0,053	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,02612	11,19 €	0,29 €	0,068	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,02612	10,00 €	0,26 €	0,060	
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	175,91 €	0,42 €	0,097	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	107,65 €	0,26 €	0,059	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00791	78,28 €	0,62 €	0,143	
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02374	94,17 €	2,24 €	0,518	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00791	114,41 €	0,91 €	0,210	
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido				6,60 €	1,527	
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,52420	2,63 €	4,01 €	0,928	
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,56715	3,11 €	1,76 €	0,408	
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,14513	3,11 €	0,45 €	0,104	
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				6,22 €	1,440	
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	179,18 €	1,42 €	0,328	
	Total capítulo de varios por m <sup>2</sup> construido				1,42 €	0,328	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	5,57 €	5,57 €	1,288	
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				5,57 €	1,288	
Elementos ocupada 0,0960	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m <sup>2</sup>	0,04969	253,65 €	12,60 €	2,917	
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m <sup>2</sup>	0,02714	505,17 €	13,71 €	3,174	
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m <sup>2</sup>	0,00733	325,15 €	2,38 €	0,552	
	Recintos telecomunicaciones	m <sup>2</sup>	0,00314	238,86 €	0,75 €	0,174	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Sala de calderas calefacción	m <sup>2</sup>	0,00868	548,84 €	4,76 €	1,103
	Total capítulo de elementos comunes por m <sup>2</sup> construido				34,21 €	7,919
	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de vivienda tipo medio			125,75 m <sup>2</sup>	432,00 €	100,0

#### 4.1.2. Zona de valor 00RG

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en esta zona de valor es de 520,00 Euros/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

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

El coste de ejecución material del uso residencial por m<sup>2</sup> construido de acuerdo a las cuantías y calidades que a continuación se describen es el siguiente:

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m <sup>3</sup>	0,02905	42,65 €	1,24 €	0,238
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,00354	70,15 €	0,25 €	0,048
4 Kg/cm2	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,02550	123,83 €	3,16 €	0,607
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,91 €	0,74 €	0,143
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido.				5,39 €	1,036
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,01515	28,88 €	0,44 €	0,084
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	42,54 €	0,06 €	0,011
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	32,59 €	0,12 €	0,022
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	25,56 €	0,43 €	0,082
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	20,81 €	1,29 €	0,249
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	19,28 €	0,21 €	0,041
2	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	207,88 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	164,78 €	0,51 €	0,098
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	132,04 €	0,94 €	0,181
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				4,01 €	0,770
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	150,22 €	0,73 €	0,140
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	158,61 €	0,77 €	0,148
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.628,11 €	0,58 €	0,112
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,285
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	26,72 €	1,16 €	0,224
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	27,09 €	0,22 €	0,042
	Caja general de protección	ud	0,00050	381,82 €	0,19 €	0,037
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	36,86 €	0,60 €	0,115

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				5,73 €	1,102
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,0413	0,91 €	8,20 €	1,577
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/Illa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16488	62,88 €	10,37 €	1,994
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,83652	12,66 €	10,59 €	2,037
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,91 €	1,00 €	0,192
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68810	7,49 €	5,16 €	0,991
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	21,74 €	21,74 €	4,180
2	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,60 €	0,60 €	0,116
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				57,65 €	11,09
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,25000	63,40 €	15,85 €	3,048
4	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	39,82 €	0,72 €	0,139
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	65,93 €	1,65 €	0,317
	Canalón de PVC	ml	0,06476	29,16 €	1,89 €	0,363
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,07771	23,15 €	1,80 €	0,346
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,05828	126,44 €	7,37 €	1,417
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido				29,28 €	5,630
Conductos	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	431,54 €	3,42 €	0,657
ventilación	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	213,54 €	1,69 €	0,325
Superf. Ocupad	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
0,0051	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	12,60 €	0,60 €	0,115
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	20,66 €	0,49 €	0,094
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	47,69 €	1,51 €	0,290
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	18,32 €	1,01 €	0,195
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido				9,79 €	1,882
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	0,66344	71,87 €	47,68 €	9,170
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,89 €	4,18 €	0,803
0,356122426	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,56660	16,40 €	9,29 €	1,787
ml/m <sup>2</sup> sum	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m <sup>2</sup>	0,03947	45,88 €	1,81 €	0,348
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,95 €	1,26 €	0,242
Coef. Ventil.	Tabique de fachada patio	m <sup>2</sup>	0,00090	16,40 €	0,01 €	0,003
0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	39,69 €	5,03 €	0,968
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Cabecal de ventanas y balcones	ml	0,06604	19,40 €	1,28 €	0,246
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	23,24 €	1,19 €	0,229
Superficie	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,13889	23,38 €	3,25 €	0,624
ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m <sup>2</sup>	0,20144	13,41 €	2,70 €	0,520
0,1148	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,47360	20,55 €	9,73 €	1,872
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,30081	16,40 €	4,93 €	0,949
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido				92,35 €	17,76
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1,55522	9,35 €	14,54 €	2,796
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,56001	10,05 €	5,63 €	1,082
	Falso techo de escayola en vestibulo, paso, baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,15227	16,87 €	2,57 €	0,494
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,53559	26,02 €	13,94 €	2,680
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido				36,68 €	7,053
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m <sup>2</sup>	0,63543	6,86 €	4,36 €	0,838
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,30828	5,22 €	1,61 €	0,309
	Aislamiento suelos vivienda 1°. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,35614	4,67 €	1,66 €	0,320

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares							122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m <sup>2</sup>	0,35614	3,55 €	1,26 €	0,243	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,12700	16,69 €	2,12 €	0,408	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	13,80 €	1,80 €	0,346	
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido				12,82 €	2,465	
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silícea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m <sup>2</sup>	0,71228	12,20 €	8,69 €	1,671	
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,14513	21,10 €	3,06 €	0,589	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m <sup>2</sup>	0,56715	19,60 €	11,12 €	2,138	
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,94 €	2,43 €	0,467	
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				25,30 €	4,865	
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,06922	190,78 €	13,21 €	2,540	
0,1092 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,00856	198,61 €	1,70 €	0,327	
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	5,56 €	1,41 €	0,271	
	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,07778	26,43 €	2,06 €	0,395	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,94 €	0,49 €	0,094	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,06604	32,06 €	2,12 €	0,407	
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,09489	32,04 €	3,04 €	0,585	
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,07000	28,24 €	1,98 €	0,380	
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				25,99 €	4,999	
Carpintería interior	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	435,18 €	3,44 €	0,662	
0,195 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	188,83 €	5,45 €	1,049	
	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	176,35 €	4,19 €	0,805	
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	208,63 €	3,30 €	0,635	
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,13905	15,22 €	2,12 €	0,407	
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido				18,50 €	3,558	
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.323,04 €	1,31 €	0,252	
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	125,49 €	0,99 €	0,191	
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	12,12 €	1,87 €	0,359	
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	227,26 €	1,80 €	0,346	
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	245,58 €	1,94 €	0,374	
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	286,72 €	2,27 €	0,436	
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	301,79 €	2,39 €	0,459	
	Bañera 1,2,lavabo, inoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	584,48 €	4,63 €	0,890	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	315,21 €	2,49 €	0,480	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	385,85 €	3,05 €	0,587	
	Bañera 1,7,lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	746,98 €	5,91 €	1,137	
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	347,62 €	2,75 €	0,529	
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				31,40 €	6,039	
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	2.129,14 €	1,05 €	0,203	
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.447,70 €	7,15 €	1,374	
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.938,92 €	7,39 €	1,421	
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.702,99 €	0,84 €	0,162	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.889,64 €	0,93 €	0,180	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.778,10 €	1,87 €	0,359	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	8.941,01 €	4,42 €	0,850	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	17.782,79 €	8,80 €	1,692	
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	68,22 €	3,17 €	0,610	
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	56,47 €	2,63 €	0,505	
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	781,55 €	6,19 €	1,189	
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	10,93 €	5,80 €	1,116	
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07408	132,62 €	9,82 €	1,889	
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	256,75 €	1,97 €	0,379	
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	164,99 €	1,31 €	0,251	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				63,34 €	12,180	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00791	1.074,72 €	8,51 €	1,636	
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	566,18 €	4,48 €	0,862	
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	124,07 €	0,98 €	0,189	
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	88,08 €	0,70 €	0,134	
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	154,45 €	1,22 €	0,235	
	Total capítulo de energía solar por m² construido				15,89 €	3,055	
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	72,90 €	0,58 €	0,111	
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	10,37 €	1,60 €	0,307	
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	167,26 €	1,32 €	0,255	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	276,61 €	2,19 €	0,421	
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	1.188,05 €	9,40 €	1,808	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	114,39 €	0,91 €	0,174	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	67,09 €	0,53 €	0,102	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	3.077,60 €	1,05 €	0,202	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	414,11 €	3,28 €	0,630	
	Total capítulo de electricidad por m² construido				20,85 €	4,010	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	395,56 €	0,16 €	0,030	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	57,80 €	0,23 €	0,044	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	11,42 €	0,08 €	0,015	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	7,90 €	0,03 €	0,006	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00040	129,42 €	0,05 €	0,010	
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	111,35 €	0,04 €	0,008	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	6,44 €	0,04 €	0,007	
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	745,65 €	0,30 €	0,057	
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00040	1.870,50 €	0,74 €	0,142	
6 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02533	10,87 €	0,28 €	0,053	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,02612	13,47 €	0,35 €	0,068	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,02612	12,04 €	0,31 €	0,060	
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	211,82 €	0,50 €	0,097	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	129,62 €	0,31 €	0,059	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00791	94,26 €	0,75 €	0,143	
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02374	113,39 €	2,69 €	0,518	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares							122,75 m <sup>2</sup> constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00791	137,77 €	1,09 €	0,210	
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido				7,94 €	1,527	
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,52420	3,17 €	4,83 €	0,928	
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,56715	3,74 €	2,12 €	0,408	
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,14513	3,74 €	0,54 €	0,104	
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				7,49 €	1,441	
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	215,75 €	1,71 €	0,328	
	Total capítulo de varios por m <sup>2</sup> construido				1,71 €	0,328	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	6,70 €	6,70 €	1,289	
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				6,70 €	1,289	
Elementos ocupada 0,0960 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m <sup>2</sup>	0,04969	305,42 €	15,18 €	2,918	
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m <sup>2</sup>	0,02714	608,29 €	16,51 €	3,175	
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m <sup>2</sup>	0,00733	391,52 €	2,87 €	0,552	
	Recintos telecomunicaciones	m <sup>2</sup>	0,00314	287,62 €	0,90 €	0,174	
	Sala de calderas calefacción	m <sup>2</sup>	0,00868	660,87 €	5,74 €	1,103	
	Total capítulo de elementos comunes por m <sup>2</sup> construido				41,20 €	7,922	
Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de vivienda tipo medio				122,75 m <sup>2</sup>	520,00 €	100,0	

#### 4.1.3. Zona de valor 00PT

El coste de ejecución material con código técnico estimado para las viviendas que se desarrollen en esta zona de valor es de 520,00 Euros/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

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

El coste de ejecución material del uso residencial por m<sup>2</sup> construido de acuerdo a las cuantías y calidades que a continuación se describen es el siguiente:

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares							122,75 m <sup>2</sup> constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m <sup>3</sup>	0,02905	42,65 €	1,24 €	0,238	
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,00354	70,15 €	0,25 €	0,048	
4 Kg/cm2	Hormigón HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,02550	123,83 €	3,16 €	0,607	
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,91 €	0,74 €	0,143	
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido.				5,39 €	1,036	
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,01515	28,88 €	0,44 €	0,084	
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	42,54 €	0,06 €	0,011	
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	32,59 €	0,12 €	0,022	
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	25,56 €	0,43 €	0,082	
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	20,81 €	1,29 €	0,249	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Plantas vivi. 2	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	19,28 €	0,21 €	0,041
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	207,88 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	164,78 €	0,51 €	0,098
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	132,04 €	0,94 €	0,181
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				4,01 €	0,770
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	150,22 €	0,73 €	0,140
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	158,61 €	0,77 €	0,148
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.628,11 €	0,58 €	0,112
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,285
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	26,72 €	1,16 €	0,224
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	27,09 €	0,22 €	0,042
	Caja general de protección	ud	0,00050	381,82 €	0,19 €	0,037
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	36,86 €	0,60 €	0,115
Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				5,73 €	1,102	
Estructura Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,0413	0,91 €	8,20 €	1,577
	Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16488	62,88 €	10,37 €	1,994
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,83652	12,66 €	10,59 €	2,037
	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,91 €	1,00 €	0,192
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68810	7,49 €	5,16 €	0,991
	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	21,74 €	21,74 €	4,180
	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,60 €	0,60 €	0,116
Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				57,65 €	11,09	
Cubierta 4	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,25000	63,40 €	15,85 €	3,048
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	39,82 €	0,72 €	0,139
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	65,93 €	1,65 €	0,317
	Canalón de PVC	ml	0,06476	29,16 €	1,89 €	0,363
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,07771	23,15 €	1,80 €	0,346
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,05828	126,44 €	7,37 €	1,417
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido				29,28 €	5,630
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0051 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	431,54 €	3,42 €	0,657
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	213,54 €	1,69 €	0,325
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	12,60 €	0,60 €	0,115
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	20,66 €	0,49 €	0,094
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	47,69 €	1,51 €	0,290
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	18,32 €	1,01 €	0,195
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido				9,79 €	1,882
Tabiquerías Coef. Facha. 0,356122426 ml/m <sup>2</sup> sum Coef. Ventil. 0,1092 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum Superficie	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	0,66344	71,87 €	47,68 €	9,170
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,89 €	4,18 €	0,803
	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,56660	16,40 €	9,29 €	1,787
	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m <sup>2</sup>	0,03947	45,88 €	1,81 €	0,348
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,95 €	1,26 €	0,242
	Tabique de fachada patio	m <sup>2</sup>	0,00090	16,40 €	0,01 €	0,003
	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	39,69 €	5,03 €	0,968
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	19,40 €	1,28 €	0,246
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	23,24 €	1,19 €	0,229
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,13889	23,38 €	3,25 €	0,624

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
ocupada 0,1148 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m <sup>2</sup>	0,20144	13,41 €	2,70 €	0,520
	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,47360	20,55 €	9,73 €	1,872
	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,30081	16,40 €	4,93 €	0,949
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido				92,35 €	17,76
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1,55522	9,35 €	14,54 €	2,796
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,56001	10,05 €	5,63 €	1,082
	Falso techo de escayola en vestibulo, paso, baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,15227	16,87 €	2,57 €	0,494
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,53559	26,02 €	13,94 €	2,680
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido				36,68 €	7,053
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m <sup>2</sup>	0,63543	6,86 €	4,36 €	0,838
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,30828	5,22 €	1,61 €	0,309
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,35614	4,67 €	1,66 €	0,320
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m <sup>2</sup>	0,35614	3,55 €	1,26 €	0,243
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,12700	16,69 €	2,12 €	0,408
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	13,80 €	1,80 €	0,346
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido				12,82 €	2,465
Solados	Solera de mortero bombeado de arena sílicea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m <sup>2</sup>	0,71228	12,20 €	8,69 €	1,671
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,14513	21,10 €	3,06 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m <sup>2</sup>	0,56715	19,60 €	11,12 €	2,138
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,94 €	2,43 €	0,467
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				25,30 €	4,865
Carpintería exterior 0,1092 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,06922	190,78 €	13,21 €	2,540
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,00856	198,61 €	1,70 €	0,327
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	5,56 €	1,41 €	0,271
	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,07778	26,43 €	2,06 €	0,395
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,94 €	0,49 €	0,094
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,06604	32,06 €	2,12 €	0,407
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,09489	32,04 €	3,04 €	0,585
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,07000	28,24 €	1,98 €	0,380
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				25,99 €	4,999
Carpintería interior 0,195 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	435,18 €	3,44 €	0,662
	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	188,83 €	5,45 €	1,049
	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	176,35 €	4,19 €	0,805
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	208,63 €	3,30 €	0,635
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,13905	15,22 €	2,12 €	0,407
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido				18,50 €	3,558
Fontanería Cocina 1 Baño 1 Aseo 1	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.323,04 €	1,31 €	0,252
	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	125,49 €	0,99 €	0,191
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	12,12 €	1,87 €	0,359
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	227,26 €	1,80 €	0,346
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	245,58 €	1,94 €	0,374
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	286,72 €	2,27 €	0,436
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	301,79 €	2,39 €	0,459
	Bañera 1,2,lavabo, inoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	584,48 €	4,63 €	0,890
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	315,21 €	2,49 €	0,480
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	385,85 €	3,05 €	0,587

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	746,98 €	5,91 €	1,137
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	347,62 €	2,75 €	0,529
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				31,40 €	6,039
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	2.129,14 €	1,05 €	0,203
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.447,70 €	7,15 €	1,374
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.938,92 €	7,39 €	1,421
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.702,99 €	0,84 €	0,162
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.889,64 €	0,93 €	0,180
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.778,10 €	1,87 €	0,359
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	8.941,01 €	4,42 €	0,850
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	17.782,79 €	8,80 €	1,692
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	68,22 €	3,17 €	0,610
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	56,47 €	2,63 €	0,505
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	781,55 €	6,19 €	1,189
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	10,93 €	5,80 €	1,116
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07408	132,62 €	9,82 €	1,889
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	256,75 €	1,97 €	0,379
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	164,99 €	1,31 €	0,251
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido				63,34 €	12,180
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m <sup>2</sup> útiles	ud	0,00791	1.074,72 €	8,51 €	1,636
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	566,18 €	4,48 €	0,862
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	124,07 €	0,98 €	0,189
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	88,08 €	0,70 €	0,134
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	154,45 €	1,22 €	0,235
	Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido				15,89 €	3,055
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	72,90 €	0,58 €	0,111
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	10,37 €	1,60 €	0,307
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	167,26 €	1,32 €	0,255
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	276,61 €	2,19 €	0,421
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	1.188,05 €	9,40 €	1,808
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	114,39 €	0,91 €	0,174
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	67,09 €	0,53 €	0,102
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	3.077,60 €	1,05 €	0,202
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	414,11 €	3,28 €	0,630
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido				20,85 €	4,010
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	395,56 €	0,16 €	0,030
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	57,80 €	0,23 €	0,044
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	11,42 €	0,08 €	0,015
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	7,90 €	0,03 €	0,006
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00040	129,42 €	0,05 €	0,010
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	111,35 €	0,04 €	0,008
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	6,44 €	0,04 €	0,007

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.		
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%		
6 Tubos	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	745,65 €	0,30 €	0,057		
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00040	1.870,50 €	0,74 €	0,142		
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02533	10,87 €	0,28 €	0,053		
	Canalización pincipal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,02612	13,47 €	0,35 €	0,068		
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,02612	12,04 €	0,31 €	0,060		
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	211,82 €	0,50 €	0,097		
3 Tomas ser.	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	129,62 €	0,31 €	0,059		
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00791	94,26 €	0,75 €	0,143		
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02374	113,39 €	2,69 €	0,518		
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00791	137,77 €	1,09 €	0,210		
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido					7,94 €	1,527	
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,52420	3,17 €	4,83 €	0,928		
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,56715	3,74 €	2,12 €	0,408		
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,14513	3,74 €	0,54 €	0,104		
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido					7,49 €	1,441	
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	215,75 €	1,71 €	0,328		
	Total capítulo de varios por m <sup>2</sup> construido					1,71 €	0,328	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	6,70 €	6,70 €	1,289		
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido					6,70 €	1,289	
Elementos ocupada 0,0960 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m <sup>2</sup>	0,04969	305,42 €	15,18 €	2,918		
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m <sup>2</sup>	0,02714	608,29 €	16,51 €	3,175		
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m <sup>2</sup>	0,00733	391,52 €	2,87 €	0,552		
	Recintos telecomunicaciones	m <sup>2</sup>	0,00314	287,62 €	0,90 €	0,174		
	Sala de calderas calefacción	m <sup>2</sup>	0,00868	660,87 €	5,74 €	1,103		
	Total capítulo de elementos comunes por m <sup>2</sup> construido					41,20 €	7,922	
	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de vivienda tipo medio				122,75 m <sup>2</sup>	520,00 €	100,0	

#### 4.1.4. Zona de valor 00PP

El coste de ejecución material con código técnico estimado para las viviendas que se desarrollen en esta zona de valor es de 520,00 Euros/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

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

El coste de ejecución material del uso residencial por m<sup>2</sup> construido de acuerdo a las cuantías y calidades que a continuación se describen es el siguiente:

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares							139,51 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
Cimentación Terreno 4 Kg/cm2 0,10 ml horm. lim.	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m <sup>3</sup>	0,02905	35,67 €	1,04 €	0,199	
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,00354	58,67 €	0,21 €	0,040	
	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,02550	103,56 €	2,64 €	0,508	
	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,76 €	0,62 €	0,120	
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido.					4,51 €	0,867
Saneamiento Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,01515	24,15 €	0,37 €	0,070	
	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	35,58 €	0,05 €	0,009	
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	27,26 €	0,10 €	0,019	
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	21,38 €	0,36 €	0,069	
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	17,41 €	1,08 €	0,208	
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	16,12 €	0,18 €	0,034	
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	173,84 €	0,01 €	0,002	
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	137,80 €	0,43 €	0,082	
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	110,42 €	0,79 €	0,152	
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido					3,35 €	0,644
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	116,14 €	0,56 €	0,108	
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	123,15 €	0,60 €	0,115	
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00037	1.361,54 €	0,50 €	0,097	
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00037	4.150,45 €	1,53 €	0,295	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04573	22,35 €	1,02 €	0,197	
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00841	22,15 €	0,19 €	0,036	
	Caja general de protección	ud	0,00052	319,30 €	0,17 €	0,032	
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01681	30,83 €	0,52 €	0,100	
Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido					5,09 €	0,979	
Estructura Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,0413	0,76 €	6,86 €	1,318	
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16488	52,58 €	8,67 €	1,667	
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,83652	10,59 €	8,86 €	1,704	
	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,76 €	0,84 €	0,161	
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68810	6,27 €	4,31 €	0,829	
	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	18,19 €	18,19 €	3,498	
	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	0,097	
Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido					48,22 €	9,27	
Cubierta 4	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,25000	53,02 €	13,25 €	2,549	
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	33,30 €	0,61 €	0,116	
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	55,14 €	1,38 €	0,265	
	Canalón de PVC	ml	0,08839	24,39 €	2,16 €	0,415	
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,10607	19,36 €	2,05 €	0,395	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,07955	105,75 €	8,41 €	1,618	
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido					27,86 €	5,357
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0053 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00831	360,88 €	3,00 €	0,577	
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00831	178,57 €	1,48 €	0,286	
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03908	11,99 €	0,47 €	0,090	
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04989	10,53 €	0,53 €	0,101	
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02494	17,28 €	0,43 €	0,083	
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03908	11,99 €	0,47 €	0,090	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,04157	39,88 €	1,66 €	0,319	
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,06652	15,32 €	1,02 €	0,196	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido					9,06 €	1,742

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares							139,51 m <sup>2</sup> constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	0,91456	60,20 €	55,05 €	10,587	
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,99374	2,41 €	4,81 €	0,926	
0,356122426	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,79595	13,71 €	10,92 €	2,099	
ml/m <sup>2</sup> sum	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m <sup>2</sup>	0,05796	38,37 €	2,22 €	0,428	
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,35738	4,14 €	1,48 €	0,284	
Coef. Ventil.	Tabique de fachada patio	m <sup>2</sup>	0,00556	13,71 €	0,08 €	0,015	
0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,17766	33,19 €	5,90 €	1,134	
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,09250	16,23 €	1,50 €	0,289	
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,07171	19,43 €	1,39 €	0,268	
Superficie ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,19456	19,55 €	3,80 €	0,731	
0,1549	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m <sup>2</sup>	0,17395	11,22 €	1,95 €	0,375	
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,61371	17,19 €	10,55 €	2,028	
	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,38959	13,71 €	5,34 €	1,027	
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido				105,00 €	20,19	
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	2,12372	7,82 €	16,61 €	3,193	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,79453	8,40 €	6,68 €	1,284	
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,20322	14,11 €	2,87 €	0,551	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,59466	21,76 €	12,94 €	2,489	
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido				39,09 €	7,518	
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m <sup>2</sup>	0,89456	5,74 €	5,13 €	0,987	
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,32955	4,36 €	1,44 €	0,277	
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,49888	3,91 €	1,95 €	0,375	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m <sup>2</sup>	0,49888	2,97 €	1,48 €	0,285	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,17869	13,96 €	2,49 €	0,480	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13719	11,54 €	1,58 €	0,304	
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido				14,08 €	2,707	
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silícea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m <sup>2</sup>	0,99776	10,20 €	10,18 €	1,958	
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,17346	17,65 €	3,06 €	0,589	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m <sup>2</sup>	0,82430	16,39 €	13,51 €	2,599	
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,84548	3,29 €	2,78 €	0,535	
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				29,54 €	5,680	
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,09697	159,54 €	15,47 €	2,975	
0,1092	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,01199	166,09 €	1,99 €	0,383	
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,35460	4,65 €	1,65 €	0,317	
	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,10895	22,11 €	2,41 €	0,463	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,35460	1,62 €	0,57 €	0,110	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,09250	26,81 €	2,48 €	0,477	
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,13293	26,79 €	3,56 €	0,685	
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,09806	23,62 €	2,32 €	0,445	
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				30,45 €	5,856	
Carpintería interior	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00831	363,93 €	3,03 €	0,582	
0,161	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03035	157,92 €	4,79 €	0,922	
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,03326	147,48 €	4,90 €	0,943	
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01663	174,47 €	2,90 €	0,558	
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,16105	12,72 €	2,05 €	0,394	
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido				17,67 €	3,399	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00104	1.106,42 €	1,15 €	0,221
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00831	104,94 €	0,87 €	0,168
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,16172	10,14 €	1,64 €	0,315
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00831	190,05 €	1,58 €	0,304
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00831	205,37 €	1,71 €	0,328
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00831	239,78 €	1,99 €	0,383
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00831	252,38 €	2,10 €	0,404
	Bañera 1,2,javabo,inoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00831	488,78 €	4,06 €	0,782
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00831	263,60 €	2,19 €	0,421
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00831	322,67 €	2,68 €	0,516
	Bañera 1,7,javabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00831	624,68 €	5,19 €	0,999
	Ayudas albañilería	ud	0,00831	290,71 €	2,42 €	0,465
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				27,59 €	5,306
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00052	1.780,53 €	0,93 €	0,178
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00052	12.082,17 €	6,28 €	1,207
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00052	12.492,97 €	6,49 €	1,248
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00052	1.424,16 €	0,74 €	0,142
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00052	1.580,25 €	0,82 €	0,158
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00052	3.159,51 €	1,64 €	0,316
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00052	7.477,10 €	3,89 €	0,747
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00052	14.871,21 €	7,73 €	1,486
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04885	57,05 €	2,79 €	0,536
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04885	47,22 €	2,31 €	0,444
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00831	653,58 €	5,43 €	1,045
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,74333	9,14 €	6,80 €	1,307
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,10377	110,91 €	11,51 €	2,213
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00805	214,72 €	1,73 €	0,333
	Ayudas de albañilería	ud	0,00831	137,98 €	1,15 €	0,221
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido				60,22 €	11,581
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m <sup>2</sup> útiles	ud	0,00831	1.033,57 €	8,59 €	1,653
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00831	544,51 €	4,53 €	0,871
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00831	119,32 €	0,99 €	0,191
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00831	84,71 €	0,70 €	0,135
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00831	129,16 €	1,07 €	0,207
	Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido				15,89 €	3,056
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00831	60,96 €	0,51 €	0,097
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,16172	8,68 €	1,40 €	0,270
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00831	139,87 €	1,16 €	0,224
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00831	223,82 €	1,86 €	0,358
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00831	1.102,39 €	9,17 €	1,763
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00831	95,66 €	0,80 €	0,153
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00831	56,11 €	0,47 €	0,090

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00036	2.573,70 €	0,92 €	0,178
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00831	346,30 €	2,88 €	0,554
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido				19,16 €	3,686
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00042	329,11 €	0,14 €	0,026
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00416	48,34 €	0,20 €	0,039
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00707	9,55 €	0,07 €	0,013
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00416	6,61 €	0,03 €	0,005
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00042	108,23 €	0,04 €	0,009
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00042	93,12 €	0,04 €	0,007
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00624	5,39 €	0,03 €	0,006
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00042	623,56 €	0,26 €	0,050
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00042	1.564,24 €	0,65 €	0,125
6 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02661	9,09 €	0,24 €	0,047
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,02744	11,27 €	0,31 €	0,059
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,02744	10,07 €	0,28 €	0,053
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00249	177,14 €	0,44 €	0,085
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00249	108,40 €	0,27 €	0,052
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00831	78,82 €	0,66 €	0,126
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02494	94,82 €	2,37 €	0,455
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00831	115,21 €	0,96 €	0,184
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido				6,98 €	1,342
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	2,07399	2,65 €	5,49 €	1,056
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,82430	3,13 €	2,58 €	0,496
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,17346	3,13 €	0,54 €	0,104
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				8,61 €	1,656
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00831	180,43 €	1,50 €	0,288
	Total capítulo de varios por m <sup>2</sup> construido				1,50 €	0,288
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	7,05 €	7,05 €	1,355
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				7,05 €	1,355
Elementos ocupada 0,1096 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m <sup>2</sup>	0,05473	244,09 €	13,36 €	2,569
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m <sup>2</sup>	0,03310	508,67 €	16,84 €	3,238
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m <sup>2</sup>	0,00937	327,39 €	3,07 €	0,590
	Recintos telecomunicaciones	m <sup>2</sup>	0,00330	237,08 €	0,78 €	0,150
	Sala de calderas calefacción	m <sup>2</sup>	0,00912	552,65 €	5,04 €	0,969
	Total capítulo de elementos comunes por m <sup>2</sup> construido				39,08 €	7,516
Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de vivienda tipo medio				139,51 m <sup>2</sup>	520,00 €	100,0

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

##### 4.2.1. Zonas de valor 0500 y 06DD

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	0500 y 06DD			
	Vivienda			
	Coste suelo.		Coste const.	
1.0 SUELO				
1.1 Repercusión del suelo urbanizado (Vr)	1,0000	Vr		
1.2 Arancel Notario escritura compra	0,0058	Vr		
1.3 Arancel Registro escritura compra	0,0021	Vr		
1.4 Transmisiones Patrimoniales 6%	0,0600	Vr		
1.5 Actos Jurídicos Doc. Transmisión	0,0000	Vr		
1.6 Contribución Urbana (Bonificación del 90%)	0,0009	Vr		
1.7 Plusvalía municipal venta vivi. (80% del valor real)	0,0202	Vr		
1.0 TOTAL SUELO	1,0890	Vr		
2.0 CONSTRUCCION				
2.1 Ejecución material (Em)			1,0000	Em
2.2 Beneficio industrial del coste ejecución material			0,1000	Em
2.3 Honorarios Proyecto y Dirección			0,0900	Em
2.4 Honorarios Proyecto y Dir. Seguridad y Prev			0,0015	Em
2.5 Estudio geotécnico del suelo			0,0032	Em
2.6 Impuesto sobre construcciones			0,0500	Em
2.7 Tasa Licencia de obras			0,0050	Em
2.8 Tasa vallado			0,0003	Em
2.9 Tasa Licencia de primera ocupación			0,0008	Em
2.10 Seguro Garantía Decen. 0'65% de 2.1 a 2.6			0,0081	Em
2.11 Organismo Técnico Control 0'4% (2.1 a 2.6)			0,0050	Em
2.12 Obra Nueva Actos Juri. Doc. 0'05%			0,0050	Em
2.13 Obra Nueva Arancel Notario			0,0025	Em
2.14 Obra Nueva Arancel Registro			0,0012	Em
2.0 TOTAL CONSTRUCCION			1,2725	Em
3.0 PROMOCION				
3.1 Tasación previa préstamo hipo. 0'1% sobre	0,0014	Vr	0,0018	Em
3.2 Comi. Apert. Hipo. 0'5% sobre 80%	0,0085	Vr	0,0103	Em
3.3 Actos Jurídicos Docu. Hipoteca 0'5%	0,0085	Vr	0,0103	Em
3.4 Arancel Notario préstamo hipotecario	0,0006	Vr	0,0006	Em
3.5 Arancel Registro préstamo hipotecario	0,0012	Vr	0,0012	Em
3.6 Gastos generales promoción	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.7 Impuesto de Actividades Económicas	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.8 Aval viviendas vendidas	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.9 Gastos Gestión Venta	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.10 Gastos Financieros	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.11 Impuesto Sociedades 25% Benefi.3.11	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.12 Beneficio Promoción 15%	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.0 TOTAL PROMOCION	0,0202	Vr	0,0243	Em
4.0 VALOR VENTA M2 CONSTRUIDO	1,1092	Vr	1,2968	Em

##### 4.2.2. Zonas de valor 01HA, 02AA, 03UU y 04II

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

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

Siendo:

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

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

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

Siendo:

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

Considerando el grado de actividad de la zona y que la actual coyuntura del sector de la construcción ha reducido las expectativas de obtención de beneficios en la promoción de viviendas se fija un beneficio del promotor del 1.5% para las zonas de valor de uso predominante residencial y del 3% para las zonas de valor y usos industriales.

### 4.3. Costes de mercado de la urbanización

#### 4.3.1. Zonas de valor 01HA y 02AA

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 39,20 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con una unidad de ejecución tipo cuyas características se expresan a continuación:

Unidad urbanística	Características de la unidad de ejecución								Coste de urbanización	
	Superficie unidad (m <sup>2</sup> )	Superficie parcelas privadas (m <sup>2</sup> )	Superficie viales (m <sup>2</sup> )	Zonas verdes (m <sup>2</sup> )	Sistema general (m <sup>2</sup> )	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edif (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Por m <sup>2</sup> de espacio público (€/m <sup>2</sup> )	Por m <sup>2</sup> de parcela bruta (€/m <sup>2</sup> )
UE1	1.598,00	668,00	735,00	195,00	0	6	02	0,3	90,01	52,39
AR1	13.958,00	5.609,00	5.590,00	1.088,00	1.671	10	36	0,35	75,16	44,96
<b>Medias</b>	<b>7.778,00</b>	<b>3.138,50</b>	<b>3.162,50</b>	<b>641,50</b>	<b>835,50</b>	<b>8</b>	<b>19</b>	<b>0,33</b>	<b>83,00</b>	<b>49,00</b>

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 <sup>2</sup> de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,73950	2,34 €	1,73 €	4,61
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,11050	9,26 €	1,02 €	2,72
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m <sup>3</sup>	0,450000	1,79 €	0,80 €	2,14
	Total capítulo movimiento de tierras por m <sup>2</sup>					3,56 €
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,00070	18,62 €	0,01 €	0,03

Análisis de valoración de urbanización por m <sup>2</sup> de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,01382	22,76 €	0,31 €	0,84
	Áridos filtrantes	m <sup>3</sup>	0,00163	17,00 €	0,03 €	0,07
	Total capítulo drenajes por m <sup>2</sup> .				0,36 €	0,95
Saneamiento de pluviales y fecales  0,30 ml diametro	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,07595	2,98 €	0,23 €	0,60
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,05063	11,41 €	0,58 €	1,54
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m <sup>3</sup>	0,08642	1,79 €	0,15 €	0,41
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,03948	18,99 €	0,75 €	2,00
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,02033	31,62 €	0,64 €	1,71
	Colector hormigón centrifugado estanco fecales	ml	0,01897	35,18 €	0,67 €	1,78
	Pozo de registro D=100 cm y H=250 cm	ud	0,00158	881,40 €	1,39 €	3,71
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,00159	186,40 €	0,30 €	0,79
	Acometida a colector	ud	0,00295	67,18 €	0,20 €	0,53
		Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m <sup>2</sup> .				4,91 €
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m <sup>3</sup>	0,02131	2,98 €	0,06 €	0,17
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m <sup>3</sup>	0,00913	11,41 €	0,10 €	0,28
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m <sup>3</sup>	0,02267	1,79 €	0,04 €	0,11
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,03591	35,44 €	1,27 €	3,39
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,00028	97,00 €	0,03 €	0,07
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,00028	62,33 €	0,02 €	0,05
	Válvula de compuerta con bridas para diámetro medio, cuerpo y tapa fundición nodular	ud	0,00199	346,75 €	0,69 €	1,84
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00199	331,54 €	0,66 €	1,76
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,00009	757,83 €	0,07 €	0,18
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00009	331,54 €	0,03 €	0,08
	Boca de riego.	ud	0,00024	328,93 €	0,08 €	0,21
	Acometida a edificaciones, toma red, 5 m polietileno, registro, válvulas.	ud	0,00244	339,23 €	0,83 €	2,20
		Total capítulo distribución de agua por m <sup>2</sup> .				3,88 €
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,05421	35,71 €	1,94 €	5,15
	Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,00136	315,48 €	0,43 €	1,14
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,000015	26.168,07 €	0,39 €	1,05
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,000015	24.716,59 €	0,37 €	0,99
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 Al	ml	0,01084	13,74 €	0,15 €	0,40
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 Al	ml	0,02711	9,97 €	0,27 €	0,72
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm2 Al	ml	0,01626	6,17 €	0,10 €	0,27
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,00275	202,20 €	0,56 €	1,48
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm2 Al	ml	0,01084	33,54 €	0,36 €	0,97
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,00005	1.089,25 €	0,06 €	0,16
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m <sup>2</sup> .				4,63 €	12,31
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,02927	13,06 €	0,38 €	1,02
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,00149	59,45 €	0,09 €	0,24
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,00008	117,81 €	0,01 €	0,02
		Total capítulo distribución de gas natural por m <sup>2</sup> .				0,48 €
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,03686	14,40 €	0,53 €	1,41
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00263	20,92 €	0,06 €	0,15
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,00027	563,93 €	0,15 €	0,41
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,00005	366,06 €	0,02 €	0,05
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,00080	105,74 €	0,09 €	0,23

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00016	512,43 €	0,08 €	0,22
	Total capítulo de canalización telefónica por m².				0,92 €	2,46
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,04971	17,05 €	0,85 €	2,26
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,00148	68,56 €	0,10 €	0,27
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,00036	115,44 €	0,04 €	0,11
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,00198	35,10 €	0,07 €	0,18
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,00011	25,43 €	0,00 €	0,01
	Báculo farola H=6 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00198	764,89 €	1,51 €	4,03
	Farola jardín H=4 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00011	447,40 €	0,05 €	0,13
	Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.	ud	0,00012	1.522,52 €	0,18 €	0,47
	Equipo estático- estabilizador de tensión y reductor de flujo luminoso de 45 KVA,	ud	0,00012	507,51 €	0,06 €	0,16
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm²	ud	0,03700	3,53 €	0,13 €	0,35
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²	ud	0,01419	7,79 €	0,11 €	0,29
	Total capítulo de alumbrado público por m².				3,10 €	8,26
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m³	0,00198	2,98 €	0,01 €	0,02
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,00198	1,79 €	0,00 €	0,01
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,00008	97,00 €	0,01 €	0,02
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,01617	6,60 €	0,11 €	0,28
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,00008	130,61 €	0,01 €	0,03
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,00027	39,81 €	0,01 €	0,03
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,00124	7,65 €	0,01 €	0,03
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,00000	767,06 €	0,00 €	0,01
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,000001	1.374,40 €	0,00 €	0,01
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,010310	1,53 €	0,02 €	0,04
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,100000	0,17 €	0,02 €	0,05
	Total capítulo de riego por aspersión por m².				0,19 €	0,51
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m³	0,19977	13,12 €	2,62 €	6,98
	Subbase granular todo-uno en aceras	m³	0,07285	13,12 €	0,96 €	2,54
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m³	0,09243	13,77 €	1,27 €	3,39
	Bordillo de piedra 30/15/15 en aceras.	ml	0,04771	31,42 €	1,50 €	3,99
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,04771	6,29 €	0,30 €	0,80
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,00449	13,66 €	0,06 €	0,16
	Pavimento de baldosa hidráulica de 4 tacos, incluso solera de hormigón de 12 cm	m²	0,10843	27,82 €	3,02 €	8,03
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m²	0,00396	16,46 €	0,07 €	0,17
	Aparcamiento de solera de hormigón ruleteado de 20 cm	m²	0,09428	28,44 €	2,68 €	7,13
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,04879	13,04 €	0,64 €	1,69
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m²	0,15288	3,57 €	0,55 €	1,45
	Capa rodadura aglomerado ofítico S12 4cm.	m²	0,15288	3,46 €	0,53 €	1,41
	Total capítulo aceras y calzadas por m².				14,19 €	37,74
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m²	0,03258	6,70 €	0,22 €	0,58
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m²	0,03258	2,38 €	0,08 €	0,21
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,00272	47,89 €	0,13 €	0,35
	Arbustos de porte medio	ud	0,01518	15,40 €	0,23 €	0,62
	Total capítulo de jardinería por m².				0,66 €	1,76
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00007	328,97 €	0,02 €	0,06
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00003	641,38 €	0,02 €	0,05
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,00046	98,12 €	0,05 €	0,12

Análisis de valoración de urbanización por m <sup>2</sup> de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,00001	1.383,89 €	0,01 €	0,03
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m <sup>2</sup>	0,00030	38,37 €	0,01 €	0,03
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,000001	12.135,94 €	0,02 €	0,05
	Total capítulo de mobiliario urbano por m <sup>2</sup> .				0,13 €	0,34
Señalización vial	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,00085	155,42 €	0,13 €	0,35
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m <sup>2</sup>	0,00678	8,05 €	0,05 €	0,15
	Total capítulo de señalización vial por m <sup>2</sup> .				0,19 €	0,50
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,00054	62,24 €	0,03 €	0,09
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,00014	107,51 €	0,01 €	0,04
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,00154	22,07 €	0,03 €	0,09
	Ensayos de tierras y varios 25% anteriores	ud	0,25000	0,08 €	0,02 €	0,05
	Total capítulo de ensayos de control por m <sup>2</sup> .				0,10 €	0,27
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m <sup>2</sup>	0,00788	11,38 €	0,09 €	0,24
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m <sup>2</sup> .				0,09 €	0,24
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	20,00 €	0,20 €	0,53
	Total capítulo de seguridad y salud por m <sup>2</sup> .				0,20 €	0,53
1	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . de urbanización				37,58 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,82 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,80 €	2,14
	Total 1+2+3				39,20 €	104,33

El coste de la urbanización por m<sup>2</sup> de terreno bruto se estima de acuerdo con las características que a continuación se describen:

Movimiento de tierras	4,01 €/m <sup>2</sup>
Saneamiento	4,91 €/m <sup>2</sup>
Distribución de aguas	3,88 €/m <sup>2</sup>
Distribución de energía	4,63 €/m <sup>2</sup>
Otras redes	1,40 €/m <sup>2</sup>
Alumbrado público	3,10 €/m <sup>2</sup>
Calzadas y aceras	16,30 €/m <sup>2</sup>
Jardinería	0,85 €/m <sup>2</sup>
Mobiliario	0,13 €/m <sup>2</sup>
Total Ejecución Material	39,20 €/m <sup>2</sup>
Beneficio Industrial	5,88 €/m <sup>2</sup>
Licencia y Honorarios	3,92 €/m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>49,00 €/m<sup>2</sup></b>

#### 4.3.1. Zonas de valor 03UU

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 24,80 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con una unidad de ejecución tipo cuyas características se expresan a continuación:

Unidad urbanística	Características de la unidad de ejecución								Coste de urbanización	
	Superficie unidad (m <sup>2</sup> )	Superficie parcelas privadas (m <sup>2</sup> )	Superficie viales (m <sup>2</sup> )	Zonas verdes (m <sup>2</sup> )	Sistema general (m <sup>2</sup> )	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edif (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Por m <sup>2</sup> de espacio público (€/m <sup>2</sup> )	Por m <sup>2</sup> de parcela bruta (€/m <sup>2</sup> )
UE2	4.963,00	3.702,00	638,00	623,00	0,00	8	09	0,30	76,64	19,47
UE3	2.459,00	1.452,00	759,00	248,00	0,00	8	04	0,30	88,69	36,32

Unidad urbanística	Características de la unidad de ejecución								Coste de urbanización	
	Superficie unidad (m <sup>2</sup> )	Superficie parcelas privadas (m <sup>2</sup> )	Superficie viales (m <sup>2</sup> )	Zonas verdes (m <sup>2</sup> )	Sistema general (m <sup>2</sup> )	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edif (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Por m <sup>2</sup> de espacio público (€/m <sup>2</sup> )	Por m <sup>2</sup> de parcela bruta (€/m <sup>2</sup> )
UE4	2.096,00	1.310,00	567,00	219,00	0,00	7	03	0,30	87,26	32,72
UE5	2.949,00	2.251,00	363,00	335,00	0,00	6	06	0,30	79,07	18,71
AR2	15.943,00	8.901,00	4.684,00	2.031,00	327,00	11	30	0,30	79,01	34,90
AR3	17.191,00	8.570,00	5.266,00	2.608,00	747,00	9	23	0,30	72,89	36,55
AR4	15.943,00	8.901,00	4.684,00	2.031,00	327,00	11	30	0,30	79,01	34,90
<b>Medias</b>	<b>8.792,00</b>	<b>5.012,43</b>	<b>2.423,00</b>	<b>1.156,43</b>	<b>200,14</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	<b>0,30</b>	<b>73,00</b>	<b>31,00</b>

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 <sup>2</sup> de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,73950	2,03 €	1,50 €	6,33
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,11050	8,05 €	0,89 €	3,74
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m <sup>3</sup>	0,450000	1,55 €	0,70 €	2,94
	Total capítulo movimiento de tierras por m <sup>2</sup>				3,09 €	13,01
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,00112	16,18 €	0,02 €	0,08
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,00937	19,78 €	0,19 €	0,78
	Áridos filtrantes	m <sup>3</sup>	0,00148	14,77 €	0,02 €	0,09
	Total capítulo drenajes por m <sup>2</sup> .				0,23 €	0,95
Saneamiento de pluviales y fecales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,05340	2,59 €	0,14 €	0,58
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,03560	9,91 €	0,35 €	1,48
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m <sup>3</sup>	0,06103	1,55 €	0,09 €	0,40
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,02848	16,50 €	0,47 €	1,98
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,01378	27,47 €	0,38 €	1,59
	Colector hormigón centrifugado estanco fecales	ml	0,01286	30,57 €	0,39 €	1,65
	Pozo de registro D=100 cm y H=250 cm	ud	0,00107	765,78 €	0,82 €	3,45
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,00108	161,95 €	0,18 €	0,74
	Acometida a colector	ud	0,00200	58,37 €	0,12 €	0,49
Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m <sup>2</sup> .				2,94 €	12,37	
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m <sup>3</sup>	0,01463	2,59 €	0,04 €	0,16
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tuñas	m <sup>3</sup>	0,00627	9,91 €	0,06 €	0,26
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m <sup>3</sup>	0,01545	1,55 €	0,02 €	0,10
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,02434	30,79 €	0,75 €	3,15
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,00045	84,28 €	0,04 €	0,16
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,00045	54,15 €	0,02 €	0,10
	Válvula de compuerta con bridas para diámetro medio, cuerpo y tapa fundición nodular	ud	0,00137	301,27 €	0,41 €	1,74
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00137	288,05 €	0,40 €	1,66
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,00006	634,08 €	0,04 €	0,16
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00006	288,05 €	0,02 €	0,07
	Boca de riego.	ud	0,00017	283,65 €	0,05 €	0,20
	Acometida a edificaciones, toma red, 5 m polietileno, registro, válvulas.	ud	0,00083	294,73 €	0,24 €	1,02
	Total capítulo distribución de agua por m <sup>2</sup> .				2,09 €	8,79
	Distribución de energía	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,03675	30,58 €	1,12 €
Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.		ud	0,00092	274,10 €	0,25 €	1,06

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
eléctrica	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,000010	22.735,51 €	0,23 €	0,98
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,000010	21.451,61 €	0,22 €	0,92
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 Al	ml	0,00735	11,94 €	0,09 €	0,37
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 Al	ml	0,01837	8,66 €	0,16 €	0,67
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm2 Al	ml	0,01102	5,36 €	0,06 €	0,25
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,00087	175,67 €	0,15 €	0,64
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm2 Al	ml	0,00735	29,14 €	0,21 €	0,90
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,00004	946,37 €	0,03 €	0,15
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m².				2,53 €	10,66
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,01984	11,35 €	0,23 €	0,95
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,00051	51,65 €	0,03 €	0,11
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,00005	102,35 €	0,01 €	0,02
	Total capítulo distribución de gas natural por m².				0,26 €	1,08
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,02499	12,51 €	0,31 €	1,31
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00083	18,17 €	0,02 €	0,06
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,00018	489,95 €	0,09 €	0,38
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,00003	318,05 €	0,01 €	0,04
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,00055	91,87 €	0,05 €	0,21
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00011	445,22 €	0,05 €	0,20
	Total capítulo de canalización telefónica por m².				0,53 €	2,21
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,03404	14,82 €	0,50 €	2,12
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,00102	59,57 €	0,06 €	0,26
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,00025	100,29 €	0,02 €	0,10
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,00134	30,49 €	0,04 €	0,17
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,00018	22,09 €	0,00 €	0,02
	Báculo farola H=6 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00134	664,55 €	0,89 €	3,75
	Farola jardín H=4 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00018	388,71 €	0,07 €	0,29
	Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.	ud	0,00008	1.322,80 €	0,11 €	0,45
	Equipo estático- estabilizador de tensión y reductor de flujo luminoso de 45 KVA,	ud	0,00008	440,93 €	0,04 €	0,15
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm²	ud	0,02508	3,07 €	0,08 €	0,32
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²	ud	0,01132	6,77 €	0,08 €	0,32
Total capítulo de alumbrado público por m².				1,89 €	7,95	
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m³	0,00316	2,59 €	0,01 €	0,03
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,00316	1,55 €	0,00 €	0,02
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,00013	84,28 €	0,01 €	0,05
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,02578	5,74 €	0,15 €	0,62
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,00012	113,47 €	0,01 €	0,06
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,00043	34,59 €	0,01 €	0,06
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,00198	6,65 €	0,01 €	0,06
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,00000	666,44 €	0,00 €	0,01
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,000002	1.194,12 €	0,00 €	0,01
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,016441	1,33 €	0,02 €	0,09
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,100000	0,24 €	0,02 €	0,10
	Total capítulo de riego por aspersión por m².				0,27 €	1,12
	Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m³	0,13541	11,40 €	1,54 €
Subbase granular todo-uno en aceras		m³	0,04957	11,40 €	0,57 €	2,38

Análisis de valoración de urbanización por m <sup>2</sup> de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m <sup>3</sup>	0,06265	11,97 €	0,75 €	3,15
	Bordillo de piedra 30/15/15 en aceras.	ml	0,03234	27,30 €	0,88 €	3,71
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,03234	5,46 €	0,18 €	0,74
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,00717	11,87 €	0,09 €	0,36
	Pavimento de baldosa hidráulica de 4 tacos, incluso solera de hormigón de 12 cm	m <sup>2</sup>	0,07349	24,17 €	1,78 €	7,47
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m <sup>2</sup>	0,00631	14,30 €	0,09 €	0,38
	Aparcamiento de solera de hormigón ruleteado de 20 cm	m <sup>2</sup>	0,06390	24,71 €	1,58 €	6,64
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,03307	11,33 €	0,37 €	1,58
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m <sup>2</sup>	0,10362	3,10 €	0,32 €	1,35
	Capa rodadura aglomerado ofítico S12 4cm.	m <sup>2</sup>	0,10362	3,01 €	0,31 €	1,31
	Total capítulo aceras y calzadas por m <sup>2</sup> .				8,46 €	35,57
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m <sup>2</sup>	0,05197	5,82 €	0,30 €	1,27
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m <sup>2</sup>	0,05197	2,07 €	0,11 €	0,45
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,00434	41,61 €	0,18 €	0,76
	Arbustos de porte medio	ud	0,02420	13,38 €	0,32 €	1,36
	Total capítulo de jardinería por m <sup>2</sup> .				0,91 €	3,85
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00011	285,82 €	0,03 €	0,13
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00005	557,24 €	0,03 €	0,11
	Papelería pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,00034	85,25 €	0,03 €	0,12
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,00001	1.202,36 €	0,01 €	0,06
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m <sup>2</sup>	0,00048	33,34 €	0,02 €	0,07
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,000002	10.544,02 €	0,03 €	0,11
	Total capítulo de mobiliario urbano por m <sup>2</sup> .				0,14 €	0,60
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,00058	135,03 €	0,08 €	0,33
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m <sup>2</sup>	0,00459	6,99 €	0,03 €	0,14
	Total capítulo de señalización viaria por m <sup>2</sup> .				0,11 €	0,46
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,00037	54,08 €	0,02 €	0,08
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,00009	93,41 €	0,01 €	0,04
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,00104	19,17 €	0,02 €	0,08
	Ensayos de tierras y varios 25% anteriores	ud	0,25000	0,05 €	0,01 €	0,05
	Total capítulo de ensayos de control por m <sup>2</sup> .				0,06 €	0,25
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m <sup>2</sup>	0,00702	9,89 €	0,07 €	0,29
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m <sup>2</sup> .				0,07 €	0,29
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	20,00 €	0,20 €	0,84
	Total capítulo de seguridad y salud por m <sup>2</sup> .				0,20 €	0,84
1	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . de urbanización				23,78 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,52 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,50 €	2,14
	Total 1+2+3				24,80 €	104,33

El coste de la urbanización por m<sup>2</sup> de terreno bruto se estima de acuerdo con las características que a continuación se describen:

Movimiento de tierras	3,39 €/m <sup>2</sup>
Saneamiento	2,94 €/m <sup>2</sup>
Distribución de aguas	2,09 €/m <sup>2</sup>
Distribución de energía	2,53 €/m <sup>2</sup>
Otras redes	0,78 €/m <sup>2</sup>
Alumbrado público	1,89 €/m <sup>2</sup>

Calzadas y aceras	9,86 €/m <sup>2</sup>
Jardinería	1,18 €/m <sup>2</sup>
Mobiliario	0,14 €/m <sup>2</sup>
Total Ejecución Material	24,80 €/m <sup>2</sup>
Beneficio Industrial	3,72 €/m <sup>2</sup>
Licencia y Honorarios	2,48 €/m <sup>2</sup>
Total	31,00 €/m <sup>2</sup>

#### 4.3.2. Zonas de valor 04II

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 17,60 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con una unidad de ejecución tipo cuyas características se expresan a continuación:

Unidad urbanística	Características de la unidad de ejecución								Coste de urbanización	
	Superficie unidad (m <sup>2</sup> )	Superficie parcelas privadas (m <sup>2</sup> )	Superficie viales (m <sup>2</sup> )	Zonas verdes (m <sup>2</sup> )	Sistema general (m <sup>2</sup> )	Ancho calles (m)	Numero naves	Edif (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Por m <sup>2</sup> de espacio público (€/m <sup>2</sup> )	Por m <sup>2</sup> de parcela bruta (€/m <sup>2</sup> )
AR6	132.479,00	63.094,00	31.408,00	32.823,00	5.154,00	24	-	0,50	44,88	21,76
<b>Medias</b>	<b>132.479,00</b>	<b>63.094,00</b>	<b>31.408,00</b>	<b>32.823,00</b>	<b>5.154,00</b>	<b>24,00</b>	<b>02</b>	<b>0,50</b>	<b>43,00</b>	<b>22,00</b>

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

Análisis de valoración de urbanización por m <sup>2</sup> de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,73950	1,94 €	1,43 €	8,49
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,11050	7,66 €	0,85 €	5,02
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m <sup>3</sup>	0,450000	1,48 €	0,67 €	3,95
	Total capítulo movimiento de tierras por m <sup>2</sup>				2,94 €	17,46
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,00112	15,40 €	0,02 €	0,10
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,00686	18,82 €	0,13 €	0,77
	Aridos filtrantes	m <sup>3</sup>	0,00126	14,06 €	0,02 €	0,11
	Total capítulo drenajes por m <sup>2</sup> .				0,16 €	0,97
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,04587	2,46 €	0,11 €	0,67
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,03058	9,43 €	0,29 €	1,71
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m <sup>3</sup>	0,05188	1,48 €	0,08 €	0,45
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,03036	15,70 €	0,48 €	2,83
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,01008	26,15 €	0,26 €	1,56
	Colector hormigón centrifugado estanco fecales	ml	0,00941	29,09 €	0,27 €	1,62
	Pozo de registro D=100 cm y H=250 cm	ud	0,00078	728,80 €	0,57 €	3,39
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,00079	154,13 €	0,12 €	0,72
	Acometida a colector	ud	0,00146	55,55 €	0,08 €	0,48
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m <sup>2</sup> .				2,27 €	13,45
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m <sup>3</sup>	0,01079	2,46 €	0,03 €	0,16
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tuías	m <sup>3</sup>	0,00462	9,43 €	0,04 €	0,26
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m <sup>3</sup>	0,01135	1,48 €	0,02 €	0,10
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,01781	29,30 €	0,52 €	3,10
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,00045	80,21 €	0,04 €	0,21
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,00045	51,54 €	0,02 €	0,14

Análisis de valoración de urbanización por m <sup>2</sup> de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Válvula de compuerta con bridas para diámetro medio, cuerpo y tapa fundición nodular	ud	0,00101	286,72 €	0,29 €	1,72
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00101	274,14 €	0,28 €	1,65
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,00004	596,06 €	0,03 €	0,15
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00004	274,14 €	0,01 €	0,07
	Boca de riego.	ud	0,00012	269,30 €	0,03 €	0,19
	Acometida a edificaciones, toma red, 5 m polietileno, registro, válvulas.	ud	0,00060	1.073,78 €	0,65 €	3,85
	Total capítulo distribución de agua por m <sup>2</sup> .				1,96 €	11,60
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,02689	28,97 €	0,78 €	4,62
	Arqueta trococónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,00067	260,86 €	0,18 €	1,04
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,000007	21.637,64 €	0,16 €	0,96
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,000007	20.408,80 €	0,15 €	0,90
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm <sup>2</sup> AI	ml	0,00538	11,37 €	0,06 €	0,36
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm <sup>2</sup> AI	ml	0,01344	8,24 €	0,11 €	0,66
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm <sup>2</sup> AI	ml	0,00807	5,10 €	0,04 €	0,24
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,00064	167,19 €	0,11 €	0,63
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm <sup>2</sup> AI	ml	0,00538	27,73 €	0,15 €	0,88
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,00003	900,67 €	0,02 €	0,14
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m <sup>2</sup> .				1,76 €	10,45
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,01452	10,80 €	0,16 €	0,93
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,00037	49,16 €	0,02 €	0,11
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,00004	97,41 €	0,00 €	0,02
	Total capítulo distribución de gas natural por m <sup>2</sup> .				0,18 €	1,06
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,01828	11,91 €	0,22 €	1,29
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00061	17,30 €	0,01 €	0,06
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,00013	466,29 €	0,06 €	0,37
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,00002	302,69 €	0,01 €	0,04
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,00040	87,43 €	0,03 €	0,21
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00008	423,72 €	0,03 €	0,20
	Total capítulo de canalización telefónica por m <sup>2</sup> .				0,37 €	2,17
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,02507	14,10 €	0,35 €	2,10
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,00039	56,69 €	0,02 €	0,13
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,00018	95,45 €	0,02 €	0,10
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,00049	29,02 €	0,01 €	0,08
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,00018	21,03 €	0,00 €	0,02
	Báculo farola H= 4m luminaria 100 w tipo sencillo.	ud	0,00049	320,75 €	0,16 €	0,93
	Farola jardín H= 4m luminaria 100 w tipo sencillo.	ud	0,00018	320,75 €	0,06 €	0,33
	Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.	ud	0,00002	1.258,93 €	0,03 €	0,18
	Equipo estático- estabilizador de tensión y reductor de flujo luminoso de 45 KVA,	ud	0,00002	419,64 €	0,01 €	0,06
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm <sup>2</sup>	ud	0,01835	2,92 €	0,05 €	0,32
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm <sup>2</sup>	ud	0,00908	6,44 €	0,06 €	0,35
	Total capítulo de alumbrado público por m <sup>2</sup> .				0,78 €	4,60
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m <sup>3</sup>	0,00316	2,46 €	0,01 €	0,05
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m <sup>3</sup>	0,00316	1,48 €	0,00 €	0,03
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,00013	80,21 €	0,01 €	0,06
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,02578	5,46 €	0,14 €	0,84
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,00012	107,99 €	0,01 €	0,08

Análisis de valoración de urbanización por m <sup>2</sup> de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,00043	32,92 €	0,01 €	0,08
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,00198	6,32 €	0,01 €	0,07
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,00000	634,26 €	0,00 €	0,02
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso amario de chapa galvanizada.	ud	0,000002	1.136,45 €	0,00 €	0,02
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m <sup>2</sup> UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,016441	1,27 €	0,02 €	0,12
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,100000	0,23 €	0,02 €	0,14
	Total capítulo de riego por aspersión por m <sup>2</sup> .				0,25 €	1,50
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m <sup>3</sup>	0,14411	10,85 €	1,56 €	9,28
	Subbase granular todo-uno en aceras	m <sup>3</sup>	0,04086	10,85 €	0,44 €	2,63
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m <sup>3</sup>	0,06668	11,39 €	0,76 €	4,50
	Bordillo de hormigón 25/15/12 en aceras.	ml	0,02366	14,41 €	0,34 €	2,02
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,02366	5,20 €	0,12 €	0,73
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,00717	11,30 €	0,08 €	0,48
	Pavimento de solera de hormigón ruleteado, incluso solera de 12 cm	m <sup>2</sup>	0,06050	19,80 €	1,20 €	7,11
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m <sup>2</sup>	0,00132	13,61 €	0,02 €	0,11
	Aparcamiento de pavimento asfáltico de igual sección que calzada	m <sup>2</sup>	0,04676	4,29 €	0,20 €	1,19
	Capa rodadura aglomerado ofítico S12 4cm.	m <sup>2</sup>	0,14304	4,29 €	0,61 €	3,64
	Total capítulo aceras y calzadas por m <sup>2</sup> .				5,34 €	31,69
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m <sup>2</sup>	0,02702	5,54 €	0,15 €	0,89
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m <sup>2</sup>	0,08106	1,97 €	0,16 €	0,95
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,00132	39,60 €	0,05 €	0,31
	Arbustos de porte medio	ud	0,00263	12,73 €	0,03 €	0,20
	Total capítulo de jardinería por m <sup>2</sup> .					0,39 €
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00031	272,02 €	0,08 €	0,50
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,00005	81,13 €	0,00 €	0,02
	Total capítulo de mobiliario urbano por m <sup>2</sup> .					0,09 €
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,00042	128,51 €	0,05 €	0,32
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m <sup>2</sup>	0,00336	6,65 €	0,02 €	0,13
	Total capítulo de señalización viaria por m <sup>2</sup> .					0,08 €
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,00027	51,47 €	0,01 €	0,08
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,00007	88,90 €	0,01 €	0,04
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,00076	18,25 €	0,01 €	0,08
	Total capítulo de ensayos de control por m <sup>2</sup> .					0,03 €
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m <sup>2</sup>	0,00593	9,41 €	0,06 €	0,33
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m <sup>2</sup> .					0,06 €
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	20,00 €	0,20 €	1,19
	Total capítulo de seguridad y salud por m <sup>2</sup> .					0,20 €
1	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . de urbanización				16,86 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,37 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,37 €	2,14
	Total 1+2+3				17,60 €	104,33

El coste de la urbanización por m<sup>2</sup> de terreno bruto se estima de acuerdo con las características que a continuación se describen:

Movimiento de tierras	3,16 €/m <sup>2</sup>
Saneamiento	2,27 €/m <sup>2</sup>

Distribución de aguas	1,96 €/m <sup>2</sup>
Distribución de energía	1,76 €/m <sup>2</sup>
Otras redes	0,55 €/m <sup>2</sup>
Alumbrado público	0,78 €/m <sup>2</sup>
Calzadas y aceras	6,38 €/m <sup>2</sup>
Jardinería	0,65 €/m <sup>2</sup>
Mobiliario	0,09 €/m <sup>2</sup>
Total Ejecución Material	17,60 €/m <sup>2</sup>
Beneficio Industrial	2,64 €/m <sup>2</sup>
Licencia y Honorarios	1,76 €/m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>22,00 €/m<sup>2</sup></b>

## 5. VALORACION DEL SUELO

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

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

En notación matemática:

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

Siendo:

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m <sup>2</sup> )	Código de identificación
01HA	Todas las edificaciones	Residencial	1,44	1,18	50,00	01
		Resto de usos	1,44	1,18	22,00	02
02AA	Todas las edificaciones	Residencial	1,44	1,18	88,00	01
		Resto de usos	1,44	1,18	39,00	02
03UU	Todas las edificaciones	Residencial	1,44	1,18	108,00	01
		Resto de usos	1,44	1,18	39,00	02
00	Todas las edificaciones	Residencial	0,00	0,00	0,00	01
		Resto de usos	0,00	0,00	0,00	02
04II	Todas las edificaciones	Residencial	1,44	1,18	50,00	01
		Resto de usos	1,44	1,18	50,00	02
05OO	Todas las edificaciones	Residencial	1,30	1,10	25,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	11,00	02
06DD	Todas las edificaciones	Residencial	1,30	1,10	12,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	5,00	02

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizado €/m <sup>2</sup>	Código de identificación
00TT	Todas las edificaciones	Dotacional	Todas las plantas	1.47	1.21	177,00	01
00RE	Régimen especial	Residencial	Vivienda	1.47	1.21	177,00	01
			Anexos	1.47	1.21	91,00	02
00RG	Régimen general	Residencial	Vivienda	1.47	1.21	192,00	01
			Anexos	1.47	1.21	98,00	02
00PT	Precio tasado	Residencial	Vivienda	1.47	1.21	221,00	01
			Anexos	1.47	1.21	113,00	02
00PP	Precio pactado	Residencial	Vivienda	1.47	1.21	286,00	01
			Anexos	1.47	1.21	124,00	02

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

Uso		Planta	01HA	02AA	03UU	04II	05OO	06DD
Código	Descripción	Descripción						
1	RESIDENCIAL	Baja	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01	01
		Bajo rasante	01	01	01	02	01	01
2	ALMACENAJE	Baja	02	02	02	01	02	02
		Semisótano	02	02	02	01	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	01	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
3	AGRARIO	Baja	02	02	02	01	02	02
		Semisótano	02	02	02	01	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	01	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
4	INDUSTRIAL	Baja	02	02	02	01	02	02
		Semisótano	02	02	02	01	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	01	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
5	COMERCIAL	Baja	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
6	OFICINA	Baja	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
7	ESPECTACULOS	Baja	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01

Uso		Planta	01HA	02AA	03UU	04II	05OO	06DD
Código	Descripción	Descripción						
		Entreplanta	01	01	01	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
8	DEPORTIVO	Baja	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
9	HOSTELERIA	Baja	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
10	DOCENTE	Baja	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
11	PUBLICO	Baja	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
12	SANITARIO	Baja	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
133	SINGULARES (Bajeras)	Baja	02	02	02	01	02	02
		Semisótano	02	02	02	01	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	01	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
13(Resto)	SINGULARES (Resto)	Baja	02	02	02	01	02	02
		Semisótano	02	02	02	01	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
14	AUXILIARES	Baja	02	02	02	01	02	02
		Semisótano	02	02	02	01	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
15	Vías urbanas	Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
19	Inespecífico	Baja	02	02	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02

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

### 5.2.1. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

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

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

Siendo:

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

Calculados en función de la valoración mediante el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitios en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado de todas las unidades inmobiliarias de uso residencial de las zonas de valoración afectadas, estableciendo las diferencias de valor estimado en función de la modificación de su superficie en el intervalo: mayor que 40,00 m<sup>2</sup>, menor que 200,00 m<sup>2</sup>

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

Siendo

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

### 5.2.2. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa

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

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

Siendo:

$C_{ks}$	Coficiente corrector s del valor de repercusión de la unidad inmobiliaria k
----------	---

$SC_p$  Superficie construida de la unidad inmobiliaria

Calculados en función de la valoración mediante el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitios en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado de todas las unidades inmobiliarias de uso residencial de las zonas de valoración afectadas, estableciendo las diferencias de valor estimado en función de la modificación de su superficie en el intervalo: mayor que 50,00 m<sup>2</sup>, menor que 400,00 m<sup>2</sup>

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

Siendo:

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

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

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

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

Siendo:

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

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

- Suelo ordenado con urbanización consolidada:

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

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

- Suelo ordenado neto:

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

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

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

Siendo:

CU	Coste de urbanización unitario
SB	Superficie total de la unidad de actuación
CU <sub>b</sub>	Coste de urbanización bruto del recinto origen
%	Porcentaje de reparto de cargas establecido en el proyecto de reparcelación
SN <sub>p</sub>	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<sub>i0</sub>), si bien cabe, en caso de que sea conocida la superficie neta que debe resultar, modificarlo en función de la misma por medio de la siguiente fórmula:

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

Siendo:

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

- Suelo con aprovechamiento tipo:

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

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

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

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

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

Siendo:

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

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

#### 5.5. Determinación del valor del suelo libre consolidado

De acuerdo a lo establecido en la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), el valor por metro cuadrado asignable al suelo libre consolidado de los recintos dotados de construcciones o al suelo libre potencialmente consolidado en recintos con aprovechamiento urbanístico potencial pero libres de construcción, será el que se muestra en la siguiente tabla por zona de valor, que se ha obtenido como un porcentaje del valor de repercusión del uso predominante. (a excepción de la zona 0500 y 06DD en la que toma como referencia su valor valor básico):

Zona de valor	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m <sup>2</sup> )	% de cálculo	Valor del suelo libre consolidado (€/m <sup>2</sup> )
01HA	50,00	10%	5,00
02AA	88,00	10%	8,00
03UU	108,00	10%	10,00
04II	50,00	10%	5,00
0500	25,00	-%	3,00
06DD	12,00	-%	3,00

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

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

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

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

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

Siendo:

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

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

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

Siendo:

VU <sub>ijk</sub>	valor de la unidad inmobiliaria k, de la clase j del tipo i
S <sub>ijk</sub>	superficie la unidad inmobiliaria k
CV <sub>ij</sub>	coeficiente del valor por unidad de superficie correspondiente a la clase j del tipo i en el municipio
CMAF	coeficiente de referencia al mercado para la valoración por tipo de aprovechamiento primario

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

## 6. VALOR REGISTRAL

### 6.1. Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles

El cálculo del valor catastral por el método aditivo del valor de las unidades inmobiliarias acogidas al Sistema General de Caracterización de Construcciones y que se ven afectadas por repercusión de suelo o que participan en algún elemento común afectado por repercusión de suelo, se llevará a cabo como

producto de la suma del valor actual de la construcción y del valor de repercusión del uso al que se adscribe la unidad a valorar en el recinto en que se encuentra  $VSC_{ijk}$ , por los coeficientes correctores que resulten de la aplicación de la Norma 8.2.

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

Siendo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

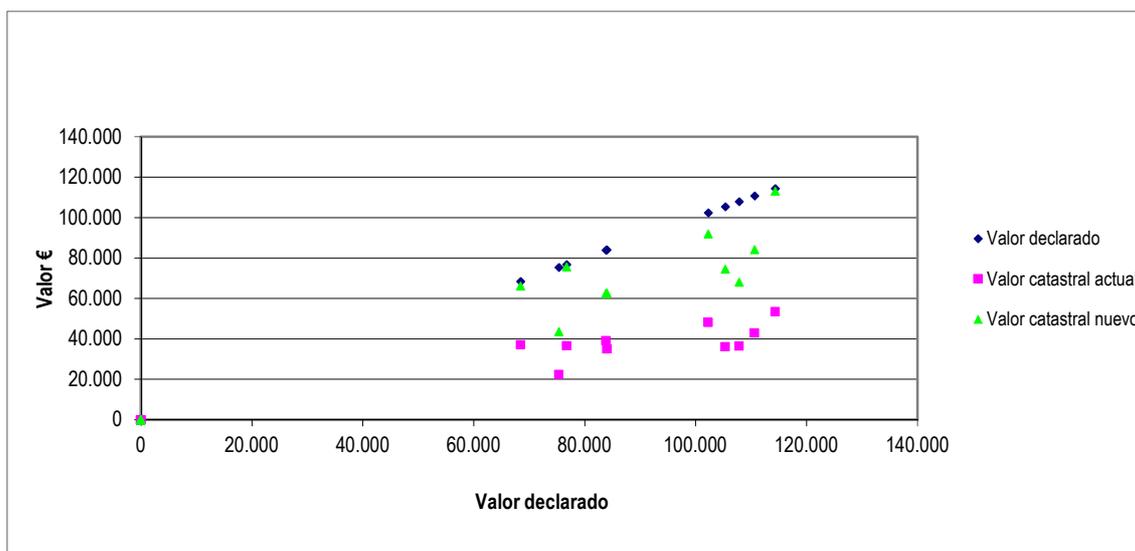
#### 6.3.1. Zona de valor 01HU

##### 6.3.1.1. Parcela tipo. Comparación de valores de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m²) y tipologías			Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Parcela	Vivienda					
		Útil	Construida				
<b>Medias</b>	<b>120,85</b>	<b>103,54</b>	<b>123,57</b>	<b>92.911,07</b>	<b>38.792,58</b>	<b>74.247,07</b>	<b>66.099,86</b>
20700001	253,00	77,39	89,00	107.864,01	36.480,94	68.020,45	80.322,50
20700017	103,00	167,83	201,00	84.010,84	35.050,51	62.683,20	44.390,00
20700024	170,00	118,26	136,00	83.850,71	39.188,44	62.605,42	79.629,36
20700025	44,22	92,38	117,24	76.753,13	36.654,54	75.627,96	69.519,56
20700026	70,11	102,29	129,63	110.673,55	43.012,39	84.179,32	68.281,90
20700060	64,00	106,09	123,00	75.394,26	22.487,87	43.589,56	42.731,72
20700067	150,68	108,57	124,85	102.338,18	48.246,30	91.991,82	85.530,10
20700068	150,68	117,36	134,96	114.360,98	53.549,31	113.067,08	-
20700073	104,25	57,87	69,55	68.461,09	37.077,57	66.229,96	38.874,60
20700097	98,60	87,39	110,50	105.403,96	36.177,94	74.475,95	58.619,02

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



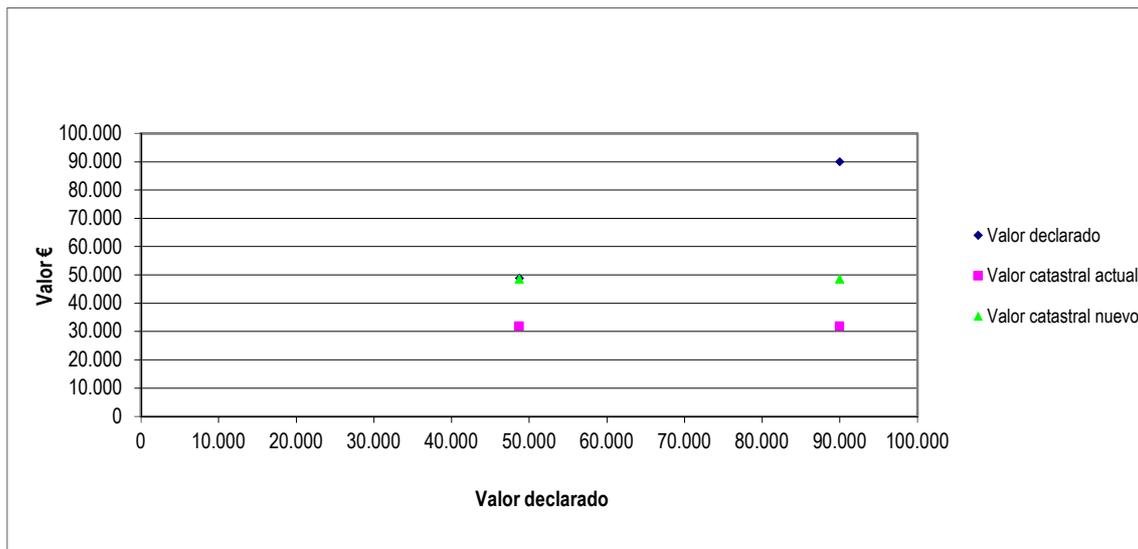
### 6.3.1. Zona de valor 02AA

#### 6.3.1.1. Parcela tipo. Comparación de valores de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m²) y tipologías			Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Parcela	Vivienda					
		Útil	Construida				
<b>Medias</b>	<b>205,41</b>	<b>66,35</b>	<b>78,30</b>	<b>69.364,27</b>	<b>31.802,84</b>	<b>48.484,47</b>	<b>73.051,15</b>
20700070	205,41	66,35	78,30	48.728,55	31.802,84	48.484,47	73.051,15
20700072	205,41	66,35	78,30	90.000,00	31.802,84	48.484,47	73.051,15

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



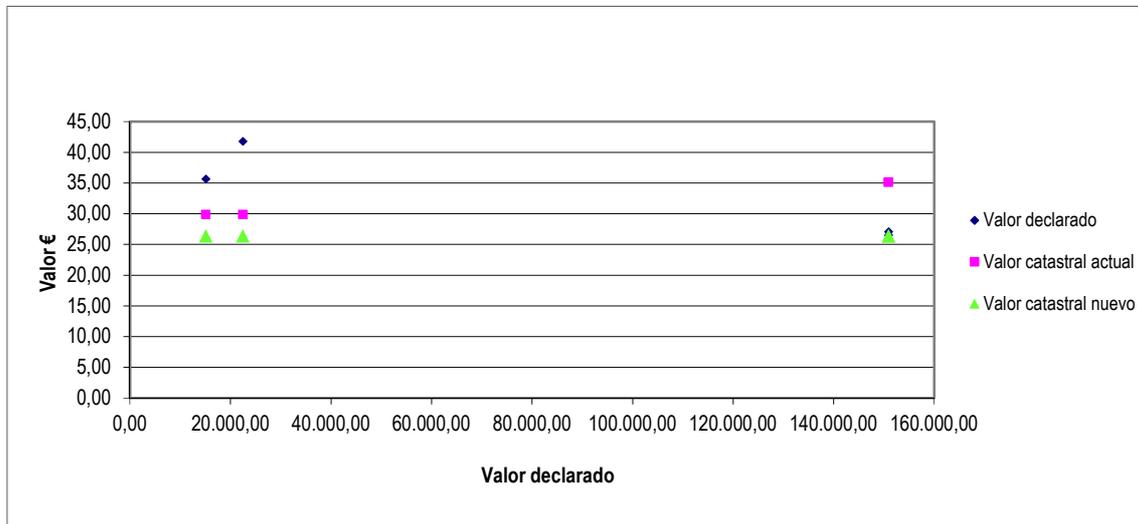
#### 6.3.1.2. Parcela tipo. Comparación de valores de suelos

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

Código de identificación	Superficie de parcela (m²)	Superficie edificable (m²)		Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor por m² (€/m²)		
		Uso predominante	Uso pormenorizado				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
20700092	538,00	166,78		22.477,14	16.053,92	14.194,32	41,78	29,84	26,38

20700093	425,00	131,75	15.136,50	12.682,00	11.212,99	35,62	29,84	26,38
20700094	5697,34	1766,18	150.921,75	199.976,63	150.315,77	26,49	35,10	26,38
20700102	5580,18	1729,86	150.937,83	195.864,32	147.224,68	27,05	35,10	26,38

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



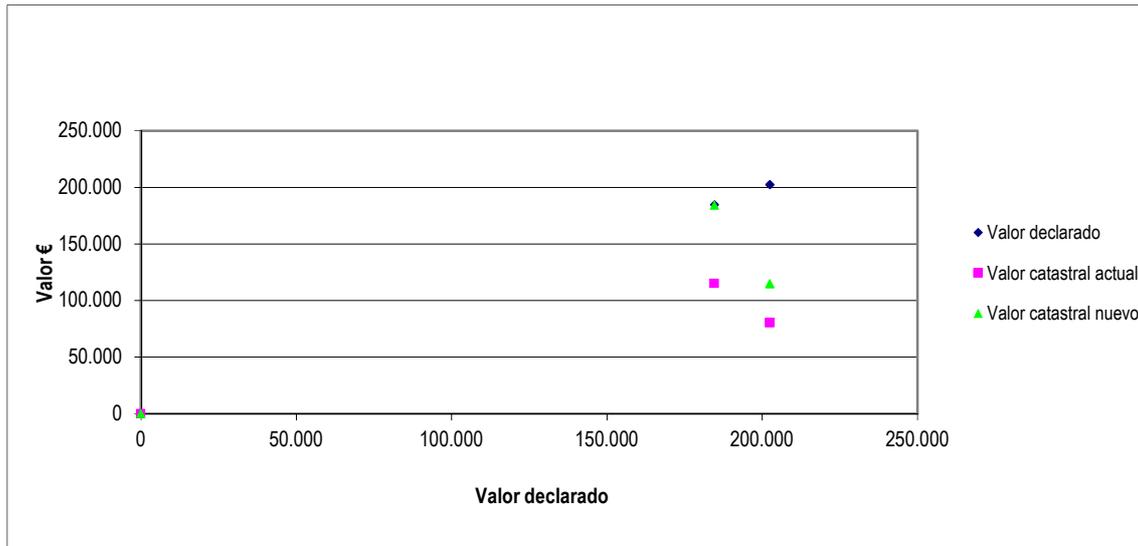
### 6.3.1. Zona de valor 03UU

#### 6.3.1.1. Parcela tipo. Comparación de valores de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m²) y tipologías			Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Parcela	Vivienda					
		Útil	Construida				
<b>Medias</b>	<b>395,57</b>	<b>126,43</b>	<b>145,73</b>	<b>196.500,19</b>	<b>91.826,07</b>	<b>137.794,60</b>	<b>99.031,56</b>
20700110	348,00	106,78	122,80	202.443,20	80.281,26	114.622,52	105.727,12
20700111	348,00	106,78	122,80	202.443,20	80.281,26	114.623,02	105.727,12
20700083	490,70	165,74	191,60	184.614,17	114.915,69	184.138,27	85.640,44

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

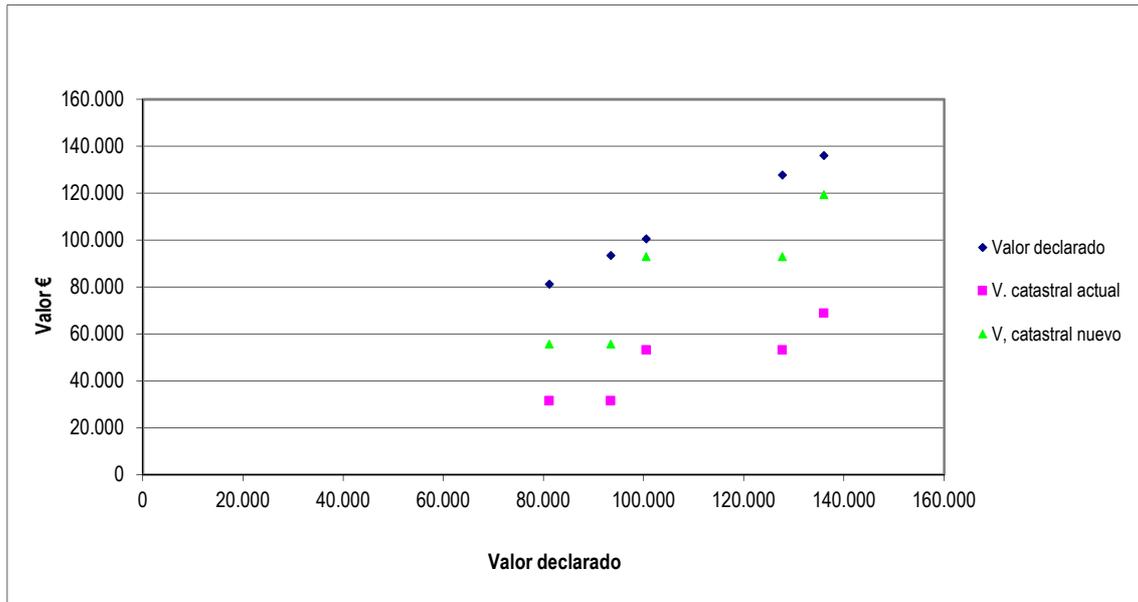


### 6.3.1.2. Parcela tipo. Comparación de valores de pisos

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

Código de identificación	Superficie (m²)			Valor declarado actualizado (€) sin garaje ni trastero	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Útil	Privada	Construida				
<b>Medias</b>	<b>84,57</b>	<b>98,10</b>	<b>122,05</b>	<b>107.755,78</b>	<b>47.626,72</b>	<b>83.294,28</b>	<b>47.379,76</b>
20700049	55,95	64,90	80,74	93.407,32	31.507,90	55.676,62	47.661,91
20700052	122,16	141,70	176,29	136.018,24	68.795,02	119.319,12	49.595,00
20700055	55,95	64,90	80,74	81.153,31	31.507,90	55.676,62	47.661,91
20700056	94,40	109,50	136,23	127.691,47	53.161,40	92.899,52	45.990,00
20700057	94,40	109,50	136,23	100.508,56	53.161,40	92.899,52	45.990,00

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



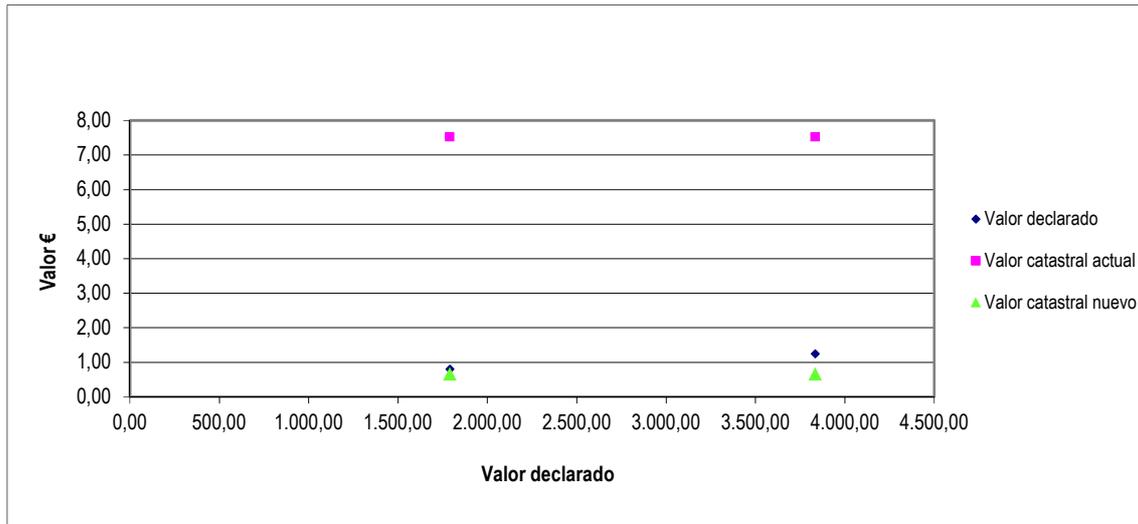
### 6.3.1. Zona de valor 04II

#### 6.3.1.1. Parcela tipo. Comparación de valores de suelos

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

Código de identificación	Superficie de parcela (m <sup>2</sup> )	Superficie edificable (m <sup>2</sup> )		Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor por m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )		
		Uso predominante	Uso pormenorizado				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
<b>Medias</b>	<b>2653,51</b>	<b>1194,08</b>		<b>2.812,20</b>	<b>19.954,40</b>	<b>1764,58</b>	<b>1,02</b>	<b>7,52</b>	<b>0,67</b>
20700116	2220,40	999,18		1.789,43	16.697,41	1.476,57	0,81	7,52	0,66
20700117	3086,62	1388,98		3.834,98	23.211,38	2.052,60	1,24	7,52	0,67

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



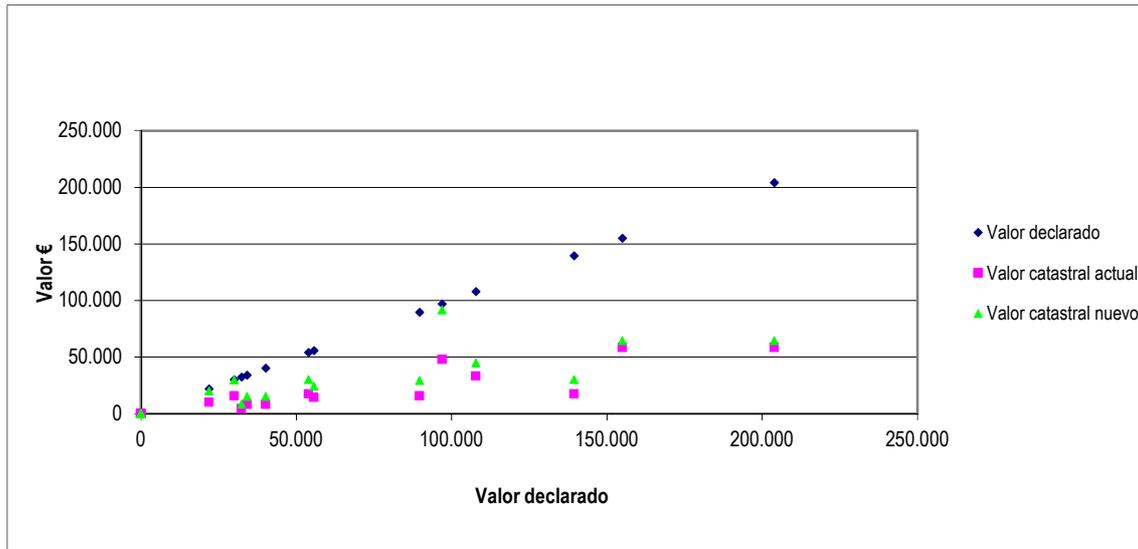
### 6.3.1. Zona de valor 0500

#### 6.3.1.1. Parcela tipo. Comparación de valores de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m²) y tipologías			Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Parcela	Vivienda					
		Útil	Construida				
<b>Medias</b>	<b>481,15</b>	<b>72,11</b>	<b>84,92</b>	<b>81.659,23</b>	<b>23.734,83</b>	<b>35.927,77</b>	<b>66.199,67</b>
20700121	293,00	166,96	192,00	97.000,00	47.903,44	91.609,03	
20700128	162,00	60,87	70,00	30.037,93	15.744,14	29.790,83	68.436,90
20700134	181,00	77,39	96,00	89.683,05	15.678,52	29.246,73	
20700136	214,00	51,30	59,00	55.729,74	14.275,00	24.108,05	65.643,75
20700140	234,00	66,96	77,00	53.997,34	17.379,45	30.180,01	73.679,50
20700141	234,00	66,96	77,00	139.461,83	17.379,45	30.180,01	73.679,50
20700144	65,00	3,48	4,00	32.373,95	4.453,10	8.231,39	
20700150	80,00	47,83	55,00	40.227,76	8.107,03	15.067,50	
20700149	80,00	47,83	55,00	34.167,52	8.107,03	15.067,50	
20700161	1826,00	111,30	133,00	203.990,70	58.173,80	64.495,54	
20700162	1826,00	111,30	133,00	155.000,00	58.173,80	64.495,54	
20700168	54,00	46,96	63,00	22.000,01	10.003,98	19.907,31	46.888,74
20700170	1006,00	78,26	90,00	107.900,13	33.174,08	44.681,53	68.869,62

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



#### 6.4. Zonas con aprovechamiento agroforestal

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

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor con aprovechamiento agroforestal de Pueyo, 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 sitios en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios en el mercado:

Código de identificación	Superficie declarada (m <sup>2</sup> )	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Valor por hectárea (€/m <sup>2</sup> )			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
20700340	1.844,70	1	1,00	Pastos	5.500,00	29.815,15	9.815,31	16.384,16	15.986,07
20700269	1.404,29	1	1,00	T. Labor Regadio	9.000,00	64.089,33	9.815,28	16.384,16	15.986,07
20700270	393,00	1	1,00	T. Labor Regadio	977,00	24.860,05	9.815,29	16.384,16	15.986,07
20700271	814,00	1	1,00	T. Labor Regadio	2.023,00	24.852,58	9.815,29	16.384,16	15.986,07
20700338	860,60	1	1,00	Huerto	9.000,00	104.578,20	9.815,36	16.384,16	15.986,07
20700225	902,00	1	1,00	T. Labor Regadio	15.000,00	166.297,12	9.815,29	16.384,16	15.986,07
20700222	920,34	1	1,00	Alamedas	2.000,00	21.731,10	9.815,29	16.384,16	15.986,07
20700280	454,14	1	1,00	T. Labor Regadio	1.060,00	23.340,82	9.815,26	16.384,16	15.986,07
20700233	393,80	1	1,00	Frutales Regadio	12.000,00	304.723,21	9.815,39	16.384,16	15.986,07
20700231	1.440,00	1	1,00	T. Labor Regadio	18.000,00	125.000,00	9.815,29	16.384,16	15.986,07
20700232	1.283,00	1	1,00	T. Labor Regadio	45.000,00	350.740,45	9.815,29	16.384,16	15.986,07
20700339	1.844,70	1	1,00	Pastos	5.500,00	29.815,15	9.815,31	16.384,16	15.986,07
20700230	1.440,00	1	1,00	T.Labor Regadio	15.000,00	104.166,67	9.815,29	16.384,16	15.986,07
<b>Medias</b>	<b>1.076,51</b>	<b>1</b>	<b>1,00</b>	<b>T. Labor regadio</b>	<b>10.773,85</b>	<b>105.693,06</b>	<b>9.815,31</b>	<b>16.384,16</b>	<b>15.986,07</b>
20700211	1.510,43	1	2,00	T. Labor Regadio	45.000,00	297.928,40	3.926,10	6.553,68	9.375,68

Código de identificación	Superficie declarada (m <sup>2</sup> )	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Valor por hectárea (€/m <sup>2</sup> )			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
20700394	2.000,00	1	2,00	T.Labor Regadio	4.200,00	21.000,00	3.926,50	6.553,68	9.375,68
20700298	1.349,68	1	2,00	T. Labor Regadio	48.080,96	356.239,70	3.926,10	6.553,68	9.375,68
<b>Medias</b>	<b>1.620,04</b>	<b>1</b>	<b>2,00</b>	<b>T. Labor regadio</b>	<b>32.426,99</b>	<b>225.056,04</b>	<b>3.926,23</b>	<b>6.553,68</b>	<b>9.375,68</b>
20700260	5.244,19	2	1,50	T. Labor Secano	3.610,00	6.883,81	1.320,72	1.867,44	4.898,23
20700221	786,00	2	1,50	Olivar	480,81	6.117,18	1.320,72	1.867,44	4.898,23
<b>Medias</b>	<b>3.015,10</b>	<b>2</b>	<b>1,50</b>	<b>T. Labor secano</b>	<b>2.045,41</b>	<b>6.500,49</b>	<b>1.320,72</b>	<b>1.867,44</b>	<b>4.898,23</b>
20700318	10.915,37	2	2,00	T. Labor Secano	4.000,00	3.664,56	880,46	1.244,88	3.245,46
20700410	6.555,46	2	2,00	T. Labor Secano	3.000,00	4.576,34	880,46	1.244,88	3.245,46
20700418	2.565,65	2	2,00	T. Labor Secano	2.100,00	8.185,06	880,44	1.244,88	3.245,46
20700456	18.438,54	2	2,00	T. Labor Secano	21.620,00	11.725,44	880,45	1.244,88	3.245,46
20700261	3.587,35	2	2,00	Olivar	1.500,00	4.181,36	880,45	1.244,88	3.245,46
20700376	4.042,69	2	2,00	T. Labor Secano	2.800,00	6.926,08	880,45	1.244,88	3.245,46
20700262	7.191,05	2	2,00	T. Labor Secano	6.000,00	8.343,71	880,46	1.244,88	3.245,46
20700242	4.150,26	2	2,00	T. Labor Secano	2.855,00	6.879,09	880,45	1.244,88	3.245,46
20700206	2.839,85	2	2,00	T. Labor Secano	1.200,00	4.225,58	880,47	1.244,88	3.245,46
20700268	2.695,00	2	2,00	T. Labor Secano	2.400,00	8.905,38	880,47	1.244,88	3.245,46
20700276	1.433,23	2	2,00	Olivar	2.500,00	17.443,12	880,46	1.244,88	3.245,46
20700263	2.949,51	2	2,00	Olivar	4.000,00	13.561,57	880,45	1.244,88	3.245,46
20700250	38.536,58	2	2,00	T. Labor Secano	36.465,00	9.462,44	880,46	1.244,88	3.245,46
20700333	4.762,02	2	2,00	T. Labor Secano	2.500,00	5.249,87	880,45	1.244,88	3.245,46
20700251	34.997,00	2	2,00	T. Labor Secano	24.532,60	7.009,92	880,42	1.244,88	3.245,46
20700346	898,00	2	2,00	T. Labor Secano	12.000,00	133.630,29	880,47	1.244,88	3.245,46
20700241	3.917,00	2	2,00	Vina	1.279,62	3.266,84	880,47	1.244,88	3.245,46
20700397	2.695,00	2	2,00	T.Labor	18.030,36	66.903,01	880,47	1.244,88	3.245,46
20700452	3.672,99	2	2,00	T. Labor Secano	3.000,00	8.167,73	880,45	1.244,88	3.245,46
20700453	13.031,83	2	2,00	T. Labor Secano	13.097,00	10.050,01	880,46	1.244,88	3.245,46
20700209	1.285,00	2	2,00	Pastos	1.803,03	14.031,36	880,47	1.244,88	3.245,46
20700440	3.620,00	2	2,00	T.Labor	4.327,29	11.953,84	880,39	1.244,88	3.245,46
20700256	6.630,94	2	2,00	T. Labor Secano	3.500,00	5.278,29	880,46	1.244,88	3.245,46
20700198	274,99	2	2,00	T. Labor Secano	120,00	4.363,80	880,40	1.244,88	3.245,46
20700200	2.969,96	2	2,00	Frutales Diversos	3.000,00	10.101,15	880,45	1.244,88	3.245,46
20700214	2.183,13	2	2,00	Frutales Diversos	1.500,00	6.870,87	880,43	1.244,88	3.245,46
<b>Medias</b>	<b>7.186,09</b>	<b>2</b>	<b>2,00</b>	<b>T. Labor secano</b>	<b>6.889,61</b>	<b>15.190,64</b>	<b>880,45</b>	<b>1.244,88</b>	<b>3.245,46</b>
20700389	1.075,93	2	2,50	T. Labor Secano	800,00	7.435,43	704,41	996,00	2.614,40
20700194	6.941,00	2	2,50	T. Labor Secano	1.750,00	2.521,25	704,41	996,00	2.614,40
20700236	2.583,00	2	2,50	Almendros	6.000,00	23.228,80	704,41	996,00	2.614,40
20700249	4.941,00	2	2,50	T. Labor Secano	1.500,00	3.035,82	704,41	996,00	2.614,40
<b>Medias</b>	<b>3.885,23</b>	<b>2</b>	<b>2,50</b>	<b>T. Labor secano</b>	<b>2.512,50</b>	<b>9.055,33</b>	<b>704,41</b>	<b>996,00</b>	<b>2.614,40</b>
20700317	1.206,00	3	3,00	Pastos	601,01	4.983,50	111,44	161,28	288,48
20700220	741,46	3	3,00	Pastos	1.200,00	16.184,29	111,40	161,28	288,48
20700370	4.043,00	3	3,00	Pastos	7.813,16	19.325,15	111,42	161,28	288,48
20700413	3.252,45	3	3,00	Pastos	70,00	215,22	111,42	161,28	288,48
<b>Medias</b>	<b>2.310,73</b>	<b>3</b>	<b>3,00</b>	<b>Forestal-Pastos</b>	<b>2.421,04</b>	<b>10.177,04</b>	<b>111,42</b>	<b>161,28</b>	<b>288,48</b>

#### 6.4.2. Tipo improductivo (04)

Se mantiene el valor establecido en del documento de valoración anterior, 0,00 €/m<sup>2</sup>.

#### 6.4.3. Tipo construcción (05)

El valor atribuible por su aprovechamiento primario a las unidades de suelo en las que no es posible una explotación propia de los sectores agrario o forestal, debido a que se encuentran afectadas por otro tipo de actividad y que, por tanto, se hallan caracterizadas como de tipo 5 (afectado por construcción), se fija mediante la asignación de un valor, obtenido como un porcentaje del valor de repercusión del uso predominante de la zona de valor donde se ubiquen dichas unidades inmobiliarias, a cada una de las clases establecidas para dicho tipo y cuyo ámbito coincidirá con la delimitación de las zonas de valor del municipio, según se recoge en la siguiente tabla, excepto en las zonas 05OO, 06DD y 00VV:

Zona de valor	Tipo	Clase	% de cálculo	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m <sup>2</sup> )
01HA	05 Construcción	1,00	10%	5,00
02AA	05 Construcción	1,00	10%	8,00
03UU	05 Construcción	1,00	10%	10,00
04II	05 Construcción	1,00	10%	5,00
05OO	05 Construcción	1,00	-%	3,00
06DD	05 Construcción	1,00	-%	3,00
00VV	05 Construcción	1,00	-%	3,00

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

### 7.1. Ámbito de aplicación

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

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

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

Los bienes inmuebles no encuadrables en los tipos recogidos en el correspondiente cuadro de valores tipo afectan a conducciones de gas, líneas eléctricas de alta tensión y oleoductos, que quedarán incluidos en

el uso de inespecífico, asignando una modalidad para cada tipo de bien inmueble y una categoría con el coeficiente de valor tipo que se justifica en los apartados siguientes.

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

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

El valor obtenido se ha basado en un estudio que comprende la elaboración de promedios de Presupuestos de Obra de 25 tramos de Redes de Distribución de Gas aprobados en el Boletín Oficial de Navarra en los periodos comprendidos entre los años 2.005 y 2.014. Los tramos analizados comprenden un presión entre 0,1 a 5 BAR y diámetros de conducciones de 63 mm a 200 mm. Los caudales oscilan (donde se dispone de este dato) desde 250 Nm<sup>3</sup>/h a 2.500 Nm<sup>3</sup>/h.

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

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

### **7.3. Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas**

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

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

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

#### **7.4. Coste de construcción por metro lineal de oleoducto**

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

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

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

