

PONENCIA DE VALORACIÓN

AURITZ-BURGUETE

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

03

ÍNDICE

I. Memoria.....	3
II. Documentación gráfica	25
III. Anexo de valoración	35

PONENCIA DE VALORACIÓN AURITZ - BURGUETE

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	7
3.1.	Descripción de las zonas de valor delimitadas gráficamente.....	7
3.2.	Descripción de las zonas de valor definidas mediante consideraciones de tipo literal	8
3.3.	Delimitación gráfica de las zonas de valor.....	9
4.	DEFINICIÓN DE LA PARCELA TIPO.....	9
4.1.	Zonas de valor de uso residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo.....	9
4.2.	Zonas de valor de uso residencial con vivienda en edificio unifamiliar	10
4.3.	Zonas de valor de uso industrial	11
4.4.	Zonas de valor de vivienda protegida	11
5.	MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES	12
5.1.	Métodos de valoración	12
5.2.	Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles.....	12
6.	MÉTODO ADITIVO.....	13
6.1.	Definición	13
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	14
6.2.5.	Coefficientes 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	15
6.3.1.	Definición	15
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	16
6.3.6.	Valor del suelo libre consolidado.....	18
6.3.7.	Costes de urbanización.....	18
6.3.8.	Coefficientes correctores del valor básico unitario del suelo.....	19
6.3.9.	Coefficientes correctores del valor básico de repercusión	19
6.4.	Coefficientes correctores del valor del suelo y la construcción.....	20
7.	MÉTODO DE LOS VALORES MEDIOS POR TIPO DE APROVECHAMIENTO PRIMARIO.....	20

Memoria

7.1.	Definición	20
7.2.	Ámbito de aplicación.....	20
7.3.	Coeficientes de valor medio de las tierras	20
7.4.	Clasificación e índice de valor relativo intratipo	21
7.5.	Coeficiente 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 Auritz - Burguete, 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 Auritz - Burguete, 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 Auritz - Burguete.

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 Auritz - Burguete.

2.2. Marco normativo

La Ponencia de Valoración Municipal de Auritz - Burguete 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 LFRRTCEN, la revisión de la Ponencia de Valoración queda justificada al concurrir las siguientes circunstancias:

- Haber transcurrido más de cinco años desde la última revisión total de la Ponencia de Valoración (aprobada definitivamente el 17 de mayo de 2.004).
- 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 Auritz - Burguete está integrada, entre otros, por los siguientes documentos:

- Plan Municipal de Auritz - Burguete, aprobado el 24 de enero de 2011.
- Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, aprobado el 25 de marzo de 2011.

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 Auritz - Burguete 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 01HU. Casco Histórico de Auritz - Burguete.

Zona de valor que incluye el núcleo urbano tradicional o histórico de Auritz - Burguete. Está integrada por construcciones donde se entremezclan aleatoriamente tanto las viviendas agrupadas en bloque colectivo como las viviendas unifamiliares. Se desarrolla a los dos lados de la calle San Nicolás que atraviesa todo el pueblo y constituye el Camino de Santiago y responden al patrón de viviendas con frente a la vía principal y con con suelo libre destinado a jardines o huertas. Existe además una antigua zona de bordas y huertas situada al sureste de la calle Dorrekoa. Las construcciones están en general separadas de las contiguas por un bocarte, y en muchas ocasiones tienen elementos protegidos por el Plan Especial (escudos y otros elementos de interés histórico). Los edificios disponen en planta baja de locales destinados a almacenamiento y actividades económicas, en plantas elevadas su destino es residencial. Actualmente la zona está prácticamente consolidada. El número de plantas es de B+I+Bajocubierta o B+II+Bajocubierta.

Zona de valor 02UU. Área residencial con vivienda unifamiliar.

Zona de valor formada por la zona de ampliación o expansión del municipio, con uso predominante residencial tradicional, con vivienda unifamiliar en parcela libre destinada a jardín, que se desarrolla fundamentalmente en la zona noreste del municipio. Está integrada por construcciones donde predominan las viviendas unifamiliares aisladas con plantas bajas destinadas a vivienda o almacenaje y las plantas elevadas a vivienda. El número de plantas propuesto oscila entre B+I y B+I+Bajocubierta.

Zona de valor 03CC. Área residencial con viviendas colectiva.

Pequeño enclave situado al suroeste, en la calle San Nicolás, donde se desarrollan viviendas colectivas. Es un edificio de cuatro plantas (B+III) con viviendas de aproximadamente 95 m² construidos. La propiedad del suelo libre alrededor del edificio es de las viviendas de planta baja y el resto de la parcela pertenece a toda la comunidad.

Zona de valor 04GG. Zona de valor de polígono ganadero.

Zona de valor formada por el polígono ganadero de Ansobi, situado al oeste del núcleo urbano. Es un polígono de uso predominante agropecuario con naves destinadas a la estabulación de ganado bovino. Las parcelas están ya construidas y son construcciones de una planta que ocupan parcialmente la parcela.

Zona de valor 05II. Zona de valor de polígono industrial.

Zona de valor formado por las áreas a las que la normativa urbanística asigna el uso industrial o de almacén, situadas al norte del municipio. El plan municipal ha reducido el área prevista para este uso, debido a las necesidades del municipio y la orografía de las parcelas. El número de plantas es de B o B+Entrepantana.

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 Auritz - Burguete 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 Auritz - Burguete, 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 agrupada en bloque colectivo

Caracterizados por contar con edificaciones desarrolladas en altura, divididos en régimen de propiedad horizontal y con viviendas en una o dos plantas que acogen a una unidad familiar y que participan de los elementos del edificio comunes a todas ellas.

Características parcela tipo			
Zona de Valor		03CC	
Tipo edificación		Piso	
Categoría		Media	
Superficie parcela (m ²)		179,00	
Nº de plantas		PB+II	
Edificabilidad uso predominante (m ² /m ²)		2,10	
Edificabilidad resto de usos (m ² /m ²)		0,90	
Nº portales		1	
Nº viviendas		4	
Plantas elevadas	Uso	Residencial	
	Superficie (m ²)	376,00	
Planta baja	Uso	Almacén	
	Superficie (m ²)	161,10	
	Uso	Trastero	Garaje
	Superficie (m ²)	-	-
Superficie útil vivienda tipo (m ²)		70,00	
Superficie construida vivienda (m ²)		94,00	
Planta vivienda (m ²)		1ª	
Superficie unidad bajera (m ²)		30,00	
Valor suelo parcela	Total (€)	54.075,90	
	Por m ² (€/m ²)	302,10	
Valor unidad vivienda	Total (€)	86.480,00	
	Por m ² (€/m ²)	920,00	
Valor unidad bajera	Total (€)	11.490,00	
	Por m ² (€/m ²)	383,00	

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

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

Características parcela tipo				
Zona de Valor		01HU	02UU	06DD
Tipo edificación		Unifamiliar en edf cerrada	Unifamiliar en edf abierta	Unifamiliar en edf abierta
Categoría		Media	Media	Media
Superficie parcela (m ²)		356,00	534,00	375,00
Nº de plantas		B+I+Bajocub	B+I+ Bajocub	B+Bajocubierta
Nº de viviendas		1	1	1
Total superficie construida (m ²)		405,00	265,00	232,00
Superficie vivienda (m ²)		256,00	205,00	205,00
Plantas elevadas	Uso	Vivienda	Vivienda	Vivienda
	Superficie (m ²)	196,80	145,80	68,33
	Uso	Almacén	Almacén	Almacén
	Superficie (m ²)	77,00	22,00	27,00
Planta baja	Uso	Vivienda	Vivienda	Vivienda
	Superficie (m ²)	59,20	59,20	136,67
	Uso	Almacén	Almacén	
	Superficie (m ²)	72,00	38,00	-

Características parcela tipo				
Zona de Valor		01HU	02UU	06DD
	Uso			
	Superficie (m ²)	-	-	-
Suelo	Libre consolidado (m ²)	183,70	422,93	222,50
	Sin consolidar (m ²)	21,29	24,38	-
Edificabilidad uso predominante (m ² /m ²)		0,72	0,37	0,54
Edificabilidad resto de usos (m ² /m ²)		0,49	0,15	0,07
Valor suelo parcela	Total (€)	34.097,68	43.223,03	5.940,00
	Por m ² (€/m ²)	95,78	80,94	15,84
Valor estimado	Total (€)	270.180,00	226.632,00	174.951,00

4.3. 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+entreplanta. Pueden contar con división horizontal para poder albergar diferentes actividades en un mismo edificio.

Características parcela tipo			
Zona de Valor		04GG	05II
Tipo edificación		Ganadero en edificio exclusivo	Industrial en edificio exclusivo
Categoría		Media	Media
Superficie parcela (m ²)		1.121,00	970,00
Nº de plantas		B	B+Entreplanta
Nº de naves		1	1
Total superficie construida (m ²)		804,00	502,00
Plantas elevadas	Uso	Depósito	Entreplanta
	Superficie (m ²)	33,00	14,00
Planta baja	Uso	Ganadero	Industrial
	Superficie (m ²)	771,00	488,00
Edificabilidad uso predominante (m ² /m ²)		0,70	0,50
Edificabilidad resto de usos (m ² /m ²)		0,08	0,33
Valor suelo parcela	Total (€)	21.254,16	19.351,50
	Por m ² (€/m ²)	18,96	19,95
Valor estimado	Total (€)	303.486,00	214.443,00
	Por m ² (€/m ²)	377,47	427,18

4.4. 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 LFRRTCN, se podrán aplicar los siguientes métodos:

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

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

6. MÉTODO ADITIVO

6.1. Definición

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

6.2. Método del coste

6.2.1. Definición

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

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

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

6.2.2. Ámbito de aplicación

Será de aplicación en aquellas construcciones definidas en el artículo 13.2 de la LFRRTC ubicadas en el término municipal de Auritz - Burguete.

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/m².
- 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/m³.

6.2.4. Coste del proceso inmobiliario de la construcción

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Kc
01HU	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,30
		Resto de usos	Todas las plantas	1,30
02UU	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,30
		Resto de usos	Todas las plantas	1,30
03CC	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,47
		Resto de usos	Todas las plantas	1,47
04GG	Todas las edificaciones	Ganadero	Todas las plantas	1,47
		Resto de usos	Todas las plantas	1,47
05II	Todas las edificaciones	Industrial	Todas las plantas	1,47
		Resto de usos	Todas las plantas	1,47
06DD	Todas las edificaciones	Diseminado	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 Auritz - Burguete, salvo aquellos casos en los que ésta no pueda ser alcanzada, por condiciones de habitabilidad o servidumbres.

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

6.3.4. Costes del proceso inmobiliario del suelo

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Ks
01HU	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,10
		Resto de usos	Todas las plantas	1,10
02UU	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,10
		Resto de usos	Todas las plantas	1,10
03CC	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,21
		Resto de usos	Todas las plantas	1,21
04GG	Todas las edificaciones	Ganadero	Todas las plantas	1,21
		Resto de usos	Todas las plantas	1,21
05II	Todas las edificaciones	Industrial	Todas las plantas	1,21
		Resto de usos	Todas las plantas	1,21
06DD	Todas las edificaciones	Diseminado	Todas las plantas	1,10

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Ks
		Resto de usos	Todas las plantas	1,10

6.3.5. Valor de repercusión del suelo urbanizado

6.3.5.1. Cálculo del valor de repercusión.

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m ²)	Código de identificación
01HU	Todas las edificaciones	Residencial	1,30	1,10	100,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	38,00	02
02UU	Todas las edificaciones	Residencial	1,30	1,10	161,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	58,00	02
03CC	Todas las edificaciones	Residencial	1,47	1,21	122,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	51,00	02
04GG	Todas las edificaciones	Ganadero	1,47	1,21	24,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	27,00	02
05II	Todas las edificaciones	Industrial	1,47	1,21	30,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	15,00	02
06DD	Todas las edificaciones	Diseminado	1,30	1,10	25,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	8,00	02

6.3.5.2. Asignación de valores de repercusión por usos y plantas

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

Código	Uso		Planta					
	Descripción	Descripción	01HU	02UU	03CC	04GG	05II	06DD
1	RESIDENCIAL	Baja	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	01	01	01	02	02	01
2	ALMACENAJE	Baja	02	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
3	AGRARIO	Baja	02	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02	02	02

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

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 04GG y 06DD en la que toma como referencia su valor valor básico):

Zona de valor	Valor suelo con aprovechamiento urbanístico (€/m ²)
01HU	10,00
02UU	16,00
03CC	12,00
04GG	3,00
05II	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 ²)	Superficie parcelas privadas (m ²)	Superficie viales (m ²)	Zonas verdes (m ²)	Sistema general (m ²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edif (m ² /m ²)	Por m ² de espacio público (€/m ²)	Por m ² de parcela bruta (€/m ²)
01HU, 02UU, 03CC	13.715,20	12.038,70	951,50	725,00	0,00	8	26	0,36	115,00	14,00
04GG, 05II	12.722,00	7.696,00	4.170,00	412,00	444,00	11	10	0,83	66,00	26,00

6.3.8. Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo

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

Zona de valor	Superficie mínima (m ²)	Longitud de fachada mínima (m)	Fondo normal (m)
01HU	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
02UU	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
03CC	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
04GG	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
05II	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela

6.3.9. Coeficientes correctores del valor básico de repercusión

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

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

Para la corrección del efecto superficie construida se ha tomado como referencia el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados inmuebles 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 m²: $C_{ks} = 1.10$
- 40 m² < SC_p < 200 m² $C_{ks} = 1.1563 - 0.0013 * SC_p$
- SC_p > 200 m²: $C_{ks} = 0.89$

Siendo:

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

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 m²: $C_{ks} = 1.08$
- 50 m² < SC_p < 400 m² $C_{ks} = 1.1086 - 0.0005 * SC_p$
- SC_p > 400 m²: $C_{ks} = 0.90$

Siendo:

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

6.4. Coeficientes correctores del valor del suelo y la construcción

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

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

7.1. Definición

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

7.2. Ámbito de aplicación

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

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 Auritz - Burguete por hectárea, son los siguientes:

Regadío	Secano	Forestal-pastos
753,898 €	191,314 €	19,376 €

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 Auritz - Burguete, 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			162,68	1,000	553,94	1,000
2,00			229,36	0,800	678,55	0,800
3,00					232,66	0,500
4,00						
5,00						

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 (VM _i)	Índice de valor relativo intratipo (I _{ij})	Superficie total $\sum S_{ij}$	$\sum I_{ij} \times S_{ij}$	Coeficiente del valor por hectárea (CV _{ij})
Secano 02	1,00	191,314	1,000	392,03	346,16	216,66
	2,00		0,800			173,33
Forestal- Pastos 03	1,00	19,376	1,000	1.465,15	1212,99	23,40
	2,00		0,800			18,72
	3,00		0,500			11,70
Improductivo 04	0,00					0,00

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

Zona de valor	Tipo	Clase	% de cálculo	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m ²)
01HU	05 Construcción	1,00	10%	10,00
02UU	05 Construcción	1,00	10%	16,00
03CC	05 Construcción	1,00	10%	12,00
04GG	05 Construcción	1,00	-	3,00
05II	05 Construcción	1,00	10%	3,00
06DD	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 Auritz - Burguete en función de las características de las construcciones.

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

9. CUADRO RESUMEN

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

Zona de valor	Método valoración	Construcción			Uso característico	Suelo									
		Módulo básico de ejecución material €/m ²	Coste proceso inmobiliario			Edificabilidad media ponderada		Valor básico en la zona €/m ²	Nº de plantas	Valor de repercusión del suelo urbanizado			Coste proceso inmobiliario		Coste de urbanización por m ² de suelo bruto €/m ²
			Uso predominante	Resto usos		Uso predominante m ² /m ²	Resto de usos m ² /m ²			Uso predominante €/m ²	Resto de usos €/m ²	Valor del suelo libre consolidado €/m ²	Uso predominante	Resto usos	
01HU	ADITIVO	520	1,30	1,30	Residencial	0,72	0,49	90,62	B+l+Bajocub	100,00	38,00	10,00	1,10	1,10	14,00
02UU	ADITIVO	520	1,30	1,30	Residencial	0,37	0,15	68,27	B+l+Bajocub	161,00	58,00	16,00	1,10	1,10	14,00
03CC	ADITIVO	520	1,47	1,47	Residencial	2,10	0,90	302,10	B+II	122,00	51,00	12,00	1,21	1,21	14,00
04GG	ADITIVO	520	1,47	1,47	Ganadero	0,70	0,08	18,96	B	24,00	27,00	3,00	1,21	1,21	26,00
05II	ADITIVO	520	1,47	1,47	Industrial	0,50	0,33	19,95	B+Entrepl	30,00	15,00	3,00	1,21	1,21	26,00
06DD	ADITIVO	520	1,30	1,30	Diseminado	-	-	3,00	B+Bajocub	25,00	8,00	3,00	1,10	1,10	0,00
V	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 Auritz - Burguete 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 AURITZ - BURGUETE

II. Documentación gráfica

ÍNDICE

p00 Zonas de valor

p00a Zonas de valor (vista ampliada)

p01 Zona de valor 01HU

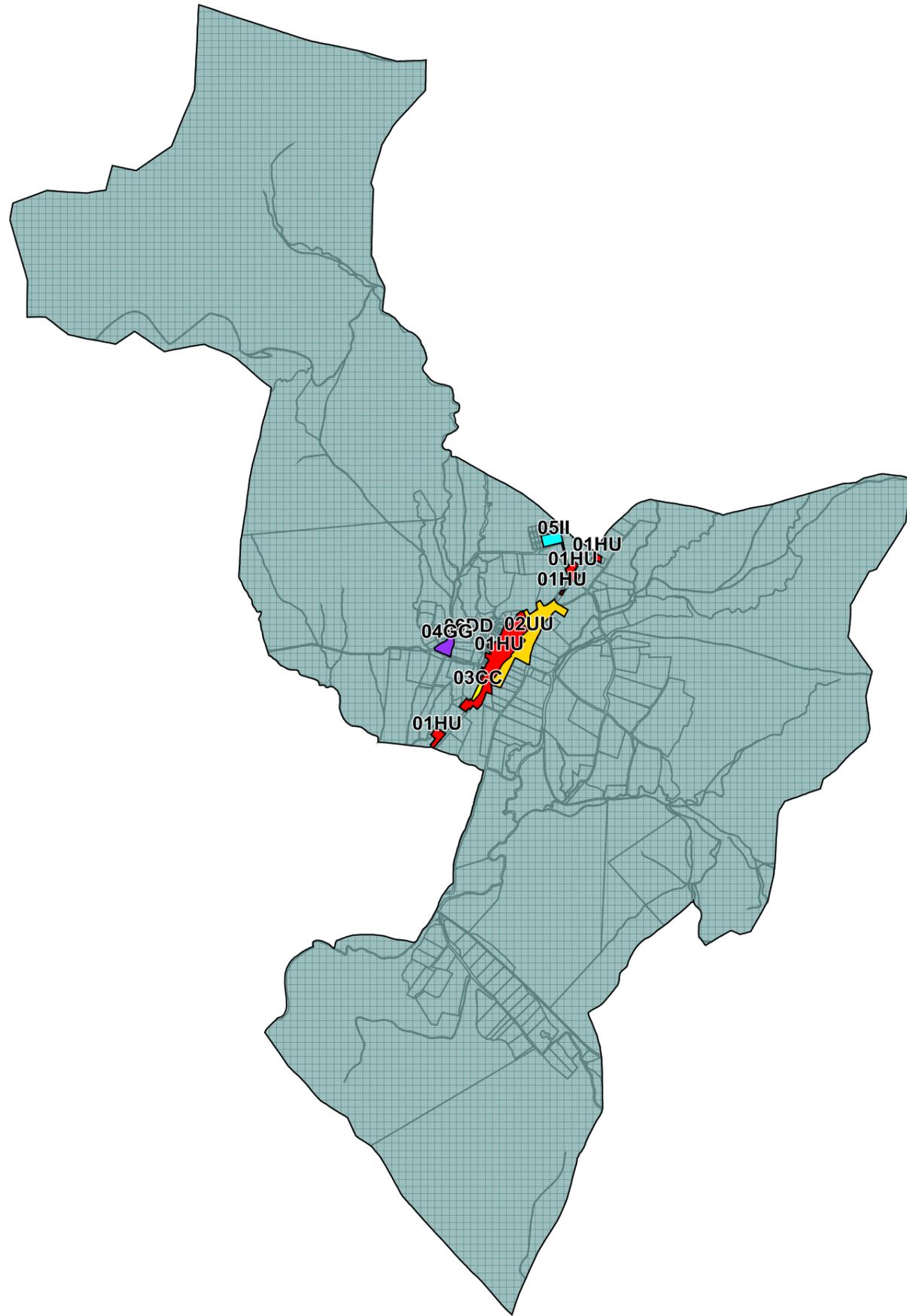
p02 Zona de valor 02UU

p03 Zona de valor 03CC

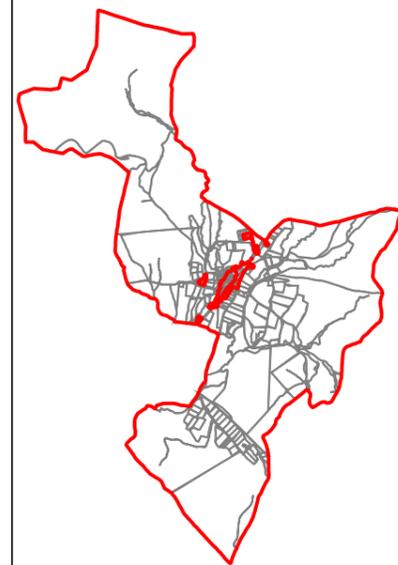
p04 Zona de valor 04GG

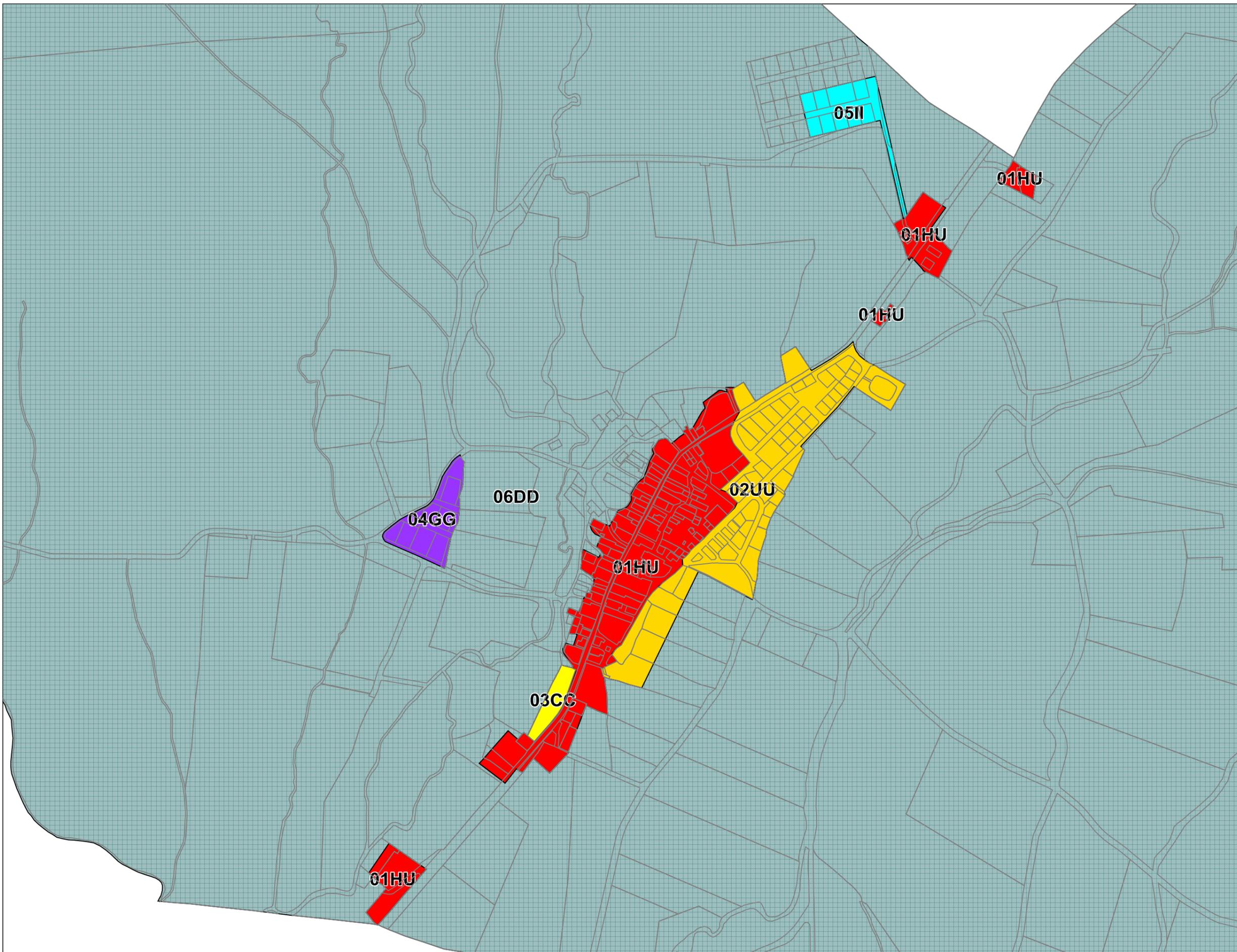
p05 Zona de valor 05II

p06 Zona de valor 06DD

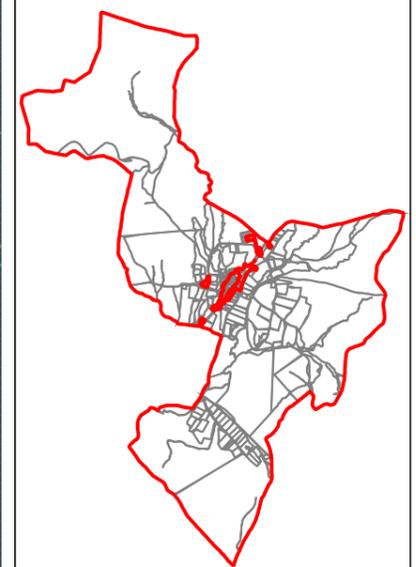


- Legenda**
- Parcelas
 - Parcelario
 - Polígono fiscal
 - 01HU
 - 02UU
 - 03CC
 - 04GG
 - 05II
 - 06DD





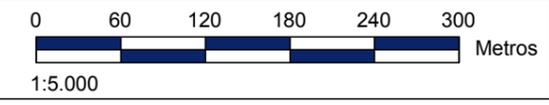
- Parcelas
- Parcelario
- Legenda
- Polígono fiscal
- 01HU
- 02UU
- 03CC
- 04GG
- 05II
- 06DD





Legenda

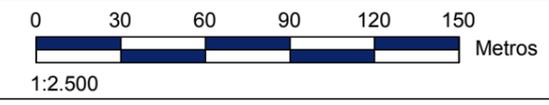
-  Parcelas
-  Polígono fiscal
-  01HU
-  Parcelario

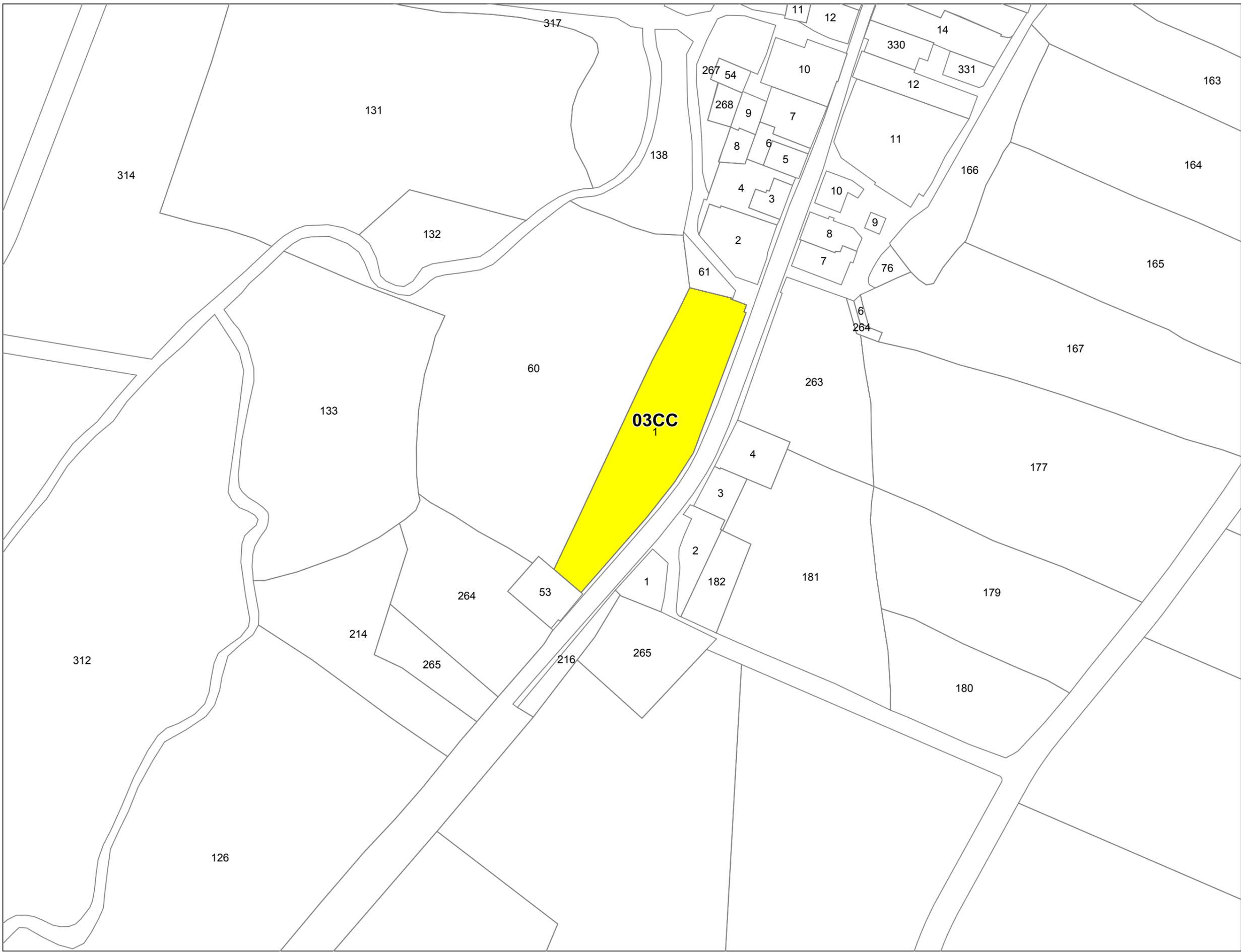




Legenda

-  Parcelas
-  Polígono fiscal
-  02UU
-  Parcelario



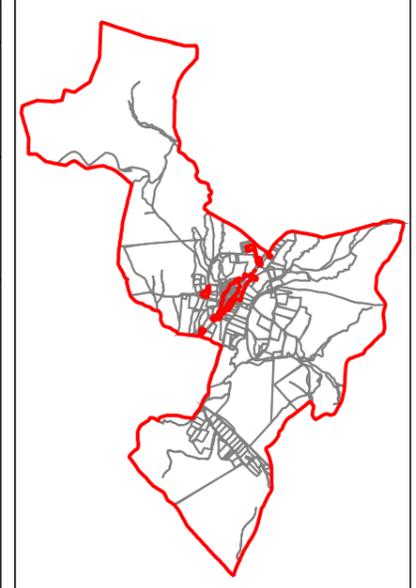


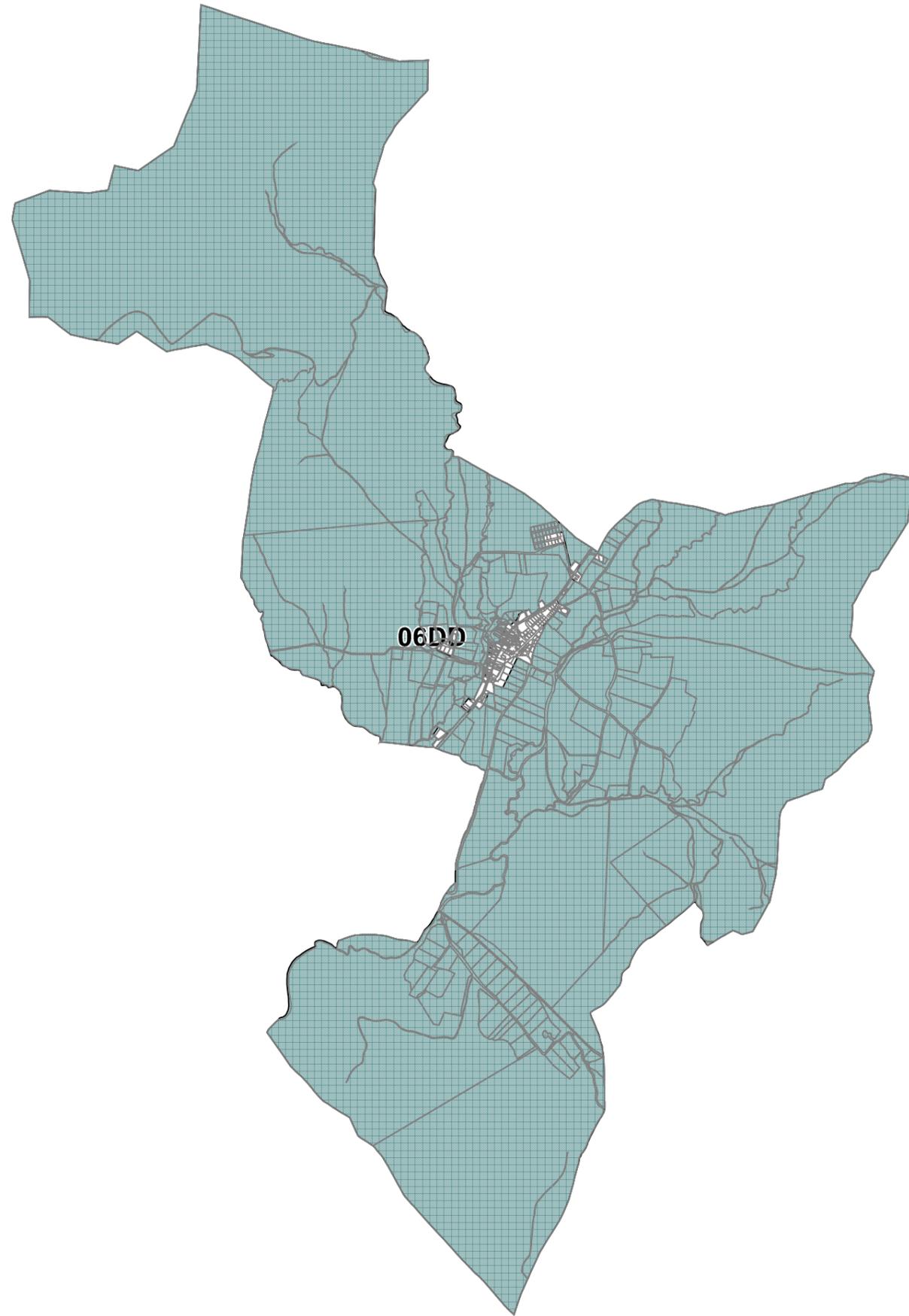
- Legenda**
-  Parcelas
 -  Polígono fiscal
 -  03CC
 -  Parcelario



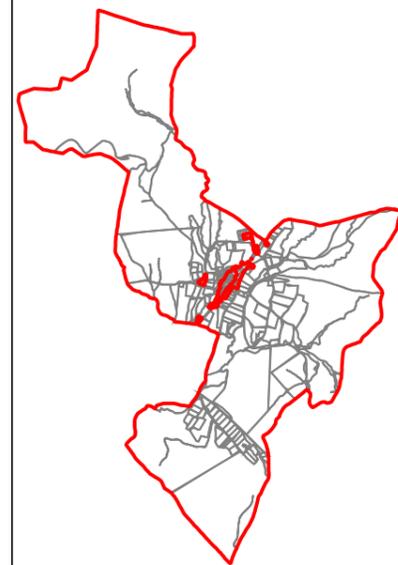


- Legenda**
- Parcelas
 - Polígono fiscal
 - 05II
 - Parcelario





- Legend (Leyenda)
- Parcelas
 - Polígono fiscal
 - 06DD
 - Parcelario



PONENCIA DE VALORACIÓN AURITZ-BURGUETE

III. Anexo de valoración

ÍNDICE

1.	CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS.....	38
1.1.	Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor	38
1.2.	Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor	39
1.2.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	39
1.2.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial	39
1.3.	Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor.....	39
1.3.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	40
1.3.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial	40
1.4.	Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor	40
1.4.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	40
1.4.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial	41
2.	MUESTRA DE MERCADO	41
2.1.	Muestra de mercado de compraventas de construcciones y suelos por zona de valor	41
2.1.1.	Zona de valor 01HU	41
2.1.1.	Zona de valor 02UU	42
2.1.1.	Zona de valor 03CC	42
2.1.1.	Zona de valor 04GG.....	42
2.1.2.	Zona de valor 05II	43
2.2.	Coeficientes de actualización de las muestras de mercado	43
2.3.	Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase 43	
3.	PARCELA TIPO.....	44
3.1.	Zona de valor 01HU	44
3.1.1.	Análisis de mercado de unifamiliares	44
3.1.	Zona de valor 02UU	46
3.1.1.	Análisis de mercado de suelos.....	46
3.1.	Zona de valor 03CC	48
3.1.1.	Análisis de mercado de pisos.....	48
3.2.	Zona de valor 04GG.....	51
3.3.	Zona de valor 05II	52
3.1.	Zona de valor 06DD	53
3.1.1.	Análisis de mercado de diseminado.....	53
4.	ANALISIS DE COSTES	54
4.1.	Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado.....	54
4.1.1.	Zona de valor 01HU	54
4.1.2.	Zona de valor 02UU	57
4.1.3.	Zona de valor 03CC	60
4.1.4.	Zona de valor 04GG.....	64
4.1.1.	Zona de valor 05II	65
4.1.2.	Zona de valor 06DD	67
4.2.	Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción	87

4.2.1.	Zonas de valor 01HU, 02UU y 06DD	87
4.2.1.	Zonas de valor 03CC, 04GG y 05II	88
4.3.	Costes de mercado de la urbanización.....	89
4.3.1.	Zonas de valor 01HU, 02UU y 03CC	89
4.3.2.	Zonas de valor 04GG y 05II	92
5.	VALORACION DEL SUELO	95
5.1.	Determinación del valor básico de repercusión del suelo urbanizado para los distintos usos constructivos del mismo por zona de valor	95
5.2.	Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios.....	98
5.2.1.	Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso	98
5.2.2.	Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa	98
5.3.	Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar	99
5.4.	Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas.....	101
5.5.	Determinación del valor del suelo libre consolidado	101
5.6.	Valoración del suelo con rendimientos agrícolas por método de valores medios.....	102
6.	VALOR REGISTRAL	102
6.1.	Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles	102
6.2.	Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral	103
6.3.	Análisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor 104	
6.3.1.	Zona de valor 01HU	104
6.3.1.	Zona de valor 02UU	105
6.3.1.	Zona de valor 03CC	105
6.4.	Zonas con aprovechamiento agroforestal.....	106
6.4.1.	Tipo regadío (01), secano (02) y forestal-pastos (03)	106
6.4.2.	Tipo improductivo (04).....	107
6.4.3.	Tipo construcción (05).....	107
7.	VALOR-TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL	108
7.1.	Ámbito de aplicación.....	108
7.2.	Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas	108
7.3.	Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas	109
7.4.	Coste de construcción por metro lineal de oleoducto	109

1. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

Para un correcto conocimiento de la situación inmobiliaria del municipio de Auritz - Burguete, 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 Auritz - Burguete 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
		01HU	02UU	03CC	04GG	05II	06DD	
Residencial	Unifamiliar	101	44	0	0	0	1	146
	Pisos	53	4	28	0	0	0	85
	VP	0	0	0	0	0	0	0
Almacén	Pl. Baja	104	26	2	11	9	26	178
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	90	15	0	0	1	3	109
Comercial	Pl. Baja	11	0	0	0	0	0	11
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	1	0	0	0	0	0	1
Administrativo	Pl. Baja	4	0	0	0	1	0	5
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0	0	0	0
Hostelería	Pl. Baja	10	3	0	0	0	0	13
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	1	0	0	0	0	0	1
Docentes	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
Públicos	Pl. Baja	3	3	0	0	0	0	6
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0	0	0	0
Trasteros	Sótano	0	0	21	0	0	0	21
	Pl. Baja	7	2	0	0	0	1	10
	Pl. Elevadas	0	0	0	0	0	0	0
Garajes	Pl. Baja	16	11	0	0	0	0	27
	Sótano	2	3	25	0	0	0	30
Suelos		29	14	0	5	4	34	86
Resto de usos		152	99	27	9	4	14	305

Uso	Planta	Zona de Valor						Total unidades
		01HU	02UU	03CC	04GG	05II	06DD	
Total unidades		586	224	103	25	19	79	1036

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 Auritz - Burguete 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
01HU	6	0	8	0	10	17	5	0	7	0
	11%	0%	15%	0%	19%	32%	9%	0%	13%	0%
02UU	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0
	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
03CC	0	0	0	0	0	0	0	28	0	0
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%

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
01HU	8	7	5	6	7	16	10	15	12	15
	8%	7%	5%	6%	7%	16%	10%	15%	12%	15%
02UU	0	0	0	3	0	10	5	5	14	7
	0%	0%	0%	7%	0%	23%	11%	11%	32%	16%
06DD	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%

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
04GG	0	0	0	0	0	0	5	4	1	1
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	45%	36%	9%	9%
05II	0	0	0	0	0	0	0	0	8	1
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	89%	11%

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 Auritz - Burguete 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
01HU	0	0	42	11	0	0
	0%	0%	79%	21%	0%	0%
02UU	0	0	4	0	0	0
	0%	0%	100%	0%	0%	0%
03CC	0	0	28	0	0	0
	0%	0%	100%	0%	0%	0%

Zona de Valor	Categoría viviendas unifamiliares					
	1	2	3	4	5	6
01HU	0	2	81	18	0	0
	0%	2%	80%	18%	0%	0%
02UU	0	3	40	1	0	0
	0%	7%	91%	2%	0%	0%
06DD	0	0	0	1	0	0
	0%	0%	0%	100%	0%	0%

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
04GG	0	0	10	1	0	0
	0%	0%	91%	9%	0%	0%
05II	0	0	9	0	0	0
	0%	0%	100%	0%	0%	0%

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 Auritz - Burguete 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
01HU	1	1	6	10	9	10	3	9	1	3
	2%	2%	11%	19%	17%	19%	6%	17%	2%	6%
02UU	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0
	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
03CC	0	2	6	13	5	2	0	0	0	0
	0%	2%	6%	13%	5%	2%	0%	0%	0%	0%

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
	0%	7%	21%	46%	18%	7%	0%	0%	0%	0%

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
	01HU	1	3	2	10	7	9	1	20	33
	1%	3%	2%	10%	7%	9%	1%	20%	33%	15%
02UU	0	2	0	2	1	5	9	7	15	3
	0%	5%	0%	5%	2%	11%	20%	16%	34%	7%
06DD	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%

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
	04GG	0	2	3	3	3	0	0	0	0
	0%	18%	27%	27%	27%	0%	0%	0%	0%	0%
05II	3	0	3	3	0	0	0	0	0	0
	33%	0%	33%	33%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

2. MUESTRA DE MERCADO

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

2.1.1. Zona de valor 01HU

2.1.1.1. Muestra de mercado de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m²) y tipologías					Año de construcción	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
		Útil	Construida										
Medias	220,56	100,59	117,59	01122		1986,72727			1994	145.435,48	2009		93.245,36
5800009	72,00	112,17	141,00	01114	Económ.	1900	1935	T	1935	52.000,00	2014	TPAJD	56.124,43
5800056	325,75	208,79	249,11	01124	Económ.	1900	1967	M	1946	150.000,00	2018	TPAJD	150.000,00
5800061	401,18	95,13	109,40	01123	Media	2006	0		2006	146.040,32	2007	TPAJD	85.402,86
5800062	178,20	86,52	99,50	01123	Media	2006	0		2006	156.868,10	2007	TPAJD	91.734,83
5800064	172,80	83,90	96,48	01123	Media	2006	0		2006	155.911,73	2007	TPAJD	91.175,56
5800066	172,80	83,90	96,48	01123	Media	2006	0		2006	152.538,70	2007	TPAJD	89.203,04
5800067	175,61	85,27	98,06	01123	Media	2006	0		2006	152.538,69	2008	TPAJD	91.364,41
5800068	178,20	86,52	99,50	01123	Media	2006	0		2006	180.284,93	2007	TPAJD	105.428,75
5800069	172,80	83,90	96,48	01123	Media	2006	0		2006	152.538,70	2007	TPAJD	89.203,04
5800071	175,61	85,27	98,06	01123	Media	2006	0		2006	155.028,75	2007	TPAJD	90.659,20

2.1.1. Zona de valor 02UU

2.1.1.1. 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					
Medias	454,94	2,5	156,30		42,72		53.974,54	2012		43.844,50	
5800025	430,50	2,5	223,86	Vivienda	25,83	Almacén	72.541,43	2011	TPAJD	55.800,73	
5800028	339,00	2,5	142,38	Vivienda	16,95	Almacén	36.700,00	2010	TPAJD	26.063,68	
5800030	369,01	2,5	129,15	Vivienda	44,28	Almacén	40.200,00	2007	TPAJD	23.508,54	
5800031	369,01	2,5	129,15	Vivienda	44,28	Almacén	37.800,00	2017	TPAJD	39.015,84	
5800034	550,99	2,5	154,28	Vivienda	55,10	Almacén	58.610,00	2011	TPAJD	45.084,32	
5800035	563,02	2,5	157,65	Vivienda	56,30	Almacén	62.970,34	2011	TPAJD	48.438,40	
5800036	563,02	2,5	157,65	Vivienda	56,30	Almacén	69.000,00	2018	TPAJD	69.000,00	

2.1.1.2. 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	Categoria								
		Útil	Construida										
Medias	478,06	196,43	225,90	01113		1992	0		1992,5	247.500,00	2008		212.771,57
5800015	552,00	94,78	109,00	01113	Media	1979	0		1979	210.000,00	2004	TPAJD	170.549,91
5800032	404,11	298,08	342,79	01113	Media	2006	0		2006	285.000,00	2012	TPAJD	254.993,22

2.1.1. Zona de valor 03CC

2.1.1.1. 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												
Medias	83,03	96,31	100,28	01213	1992	2018		1992			0,75	2,53	115059,46	2012		101.388,39
5800037	84,18	97,65	97,65	01213	1992	2018	C	1992	Bajo	No	1	5,06	141237,84	2007	TPAJD	82.594,42
5800039	107,67	124,90	124,90	01213	1992	2018	C	1992	Bajo	No	1	5,06	100000,00	2014	TPAJD	107.931,59
5800040	48,36	56,10	61,48	01213	1992	2018	C	1992	2º	No	0	0,00	100000,00	2012	TPAJD	89.471,31
5800041	91,90	106,60	117,07	01213	1992	2018	C	1992	2º	No	1	0,00	119000,00	2016	TPAJD	125.556,27

2.1.1. Zona de valor 04GG

No existen muestras de mercado para la zona de valor 04GG de Auritz - Burguete, debido a la limitada actividad inmobiliaria y a que se trata de la una zona de tamaño reducido.

2.1.2. Zona de valor 05II

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.

2.2. Coeficientes de actualización de las muestras de mercado

La muestra de mercado de Auritz - Burguete 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
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 Auritz - Burguete, presenta los siguientes valores y características por tipo y clase:

Código de identificación	Superficie declarada (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra
5800148	5400,00	2	1,00	T.Labor	29265,34	2005	TPAJD
5800169	5593,36	2	1,00	T. Labor Secano	5000,00	2017	TPAJD

Código de identificación	Superficie declarada (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra
5800179	3041,46	2	1,00	T. Labor Secano	1500,00	2006	TPAJD
5800182	10194,17	2	1,00	T. Labor Secano	6800,00	2008	TPAJD
5800185	18300,00	2	1,00	Prado	18030,37	2004	TPAJD
5800228	2726,31	2	1,00	T.Labor	1620,00	2004	TPAJD
5800230	3023,93	2	1,00	T.Labor	1800,00	2005	TPAJD
5800231	7500,00	2	1,00	T.Labor	49363,20	2004	TPAJD
5800238	13669,49	2	1,00	T. Labor Secano	15000,00	2017	TPAJD
Medias	7.716,52	2	1,00	T. Labor secano	14.264,32	2.008	TPAJD
5800102	38212,23	3	1,00	Pastos Y Arbolado	10000,00	2011	TPAJD
5800103	38212,23	3	1,00	Pastos Y Arbolado	12000,00	2011	TPAJD
5800154	11153,81	3	1,00	Pinar	12020,00	2009	TPAJD
5800173	5358,00	3	1,00	Pinar	11256,00	2009	TPAJD
Medias	23.234,07	3	1,00	Forestal-Pastos	11.319,00	2.010	TPAJD
5800170	12320,65	3	3,00	Arbolado Diverso	2500,00	2015	TPAJD
Medias	12.320,65	3	3,00	Forestal-Pastos	2.500,00	2.015	TPAJD

3. PARCELA TIPO

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

3.1. Zona de valor 01HU

3.1.1. Análisis de mercado de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m²)				Coeficientes				Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda	Almacén PB	Almacén PE	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
Medias	220,56	115,68	21,58	41,07	1,07	0,6357	0,99	1,05	93.245,36
5800009	72,00	129,00	0,00	57,00	0,94	0,3341	0,90	1,04	56.124,43
5800056	325,75	240,11	57,34	148,73	0,89	0,3813	0,95	0,99	150.000,00
5800061	401,18	109,40	0,00	30,00	1,10	0,6975	1,00	1,05	85.402,86
5800062	178,20	99,50	26,00	27,00	1,10	0,6975	1,00	1,06	91.734,83
5800064	172,80	96,48	25,50	26,00	1,10	0,6975	1,00	1,06	91.175,56
5800066	172,80	96,48	26,00	26,00	1,10	0,6975	1,00	1,06	89.203,04
5800067	175,61	98,06	25,50	27,00	1,10	0,6975	1,00	1,06	91.364,41
5800068	178,20	99,50	26,00	27,00	1,10	0,6975	1,00	1,06	105.428,75
5800069	172,80	96,48	25,50	26,00	1,10	0,6975	1,00	1,06	89.203,04
5800071	175,61	98,06	25,50	27,00	1,10	0,6975	1,00	1,06	90.659,20

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:

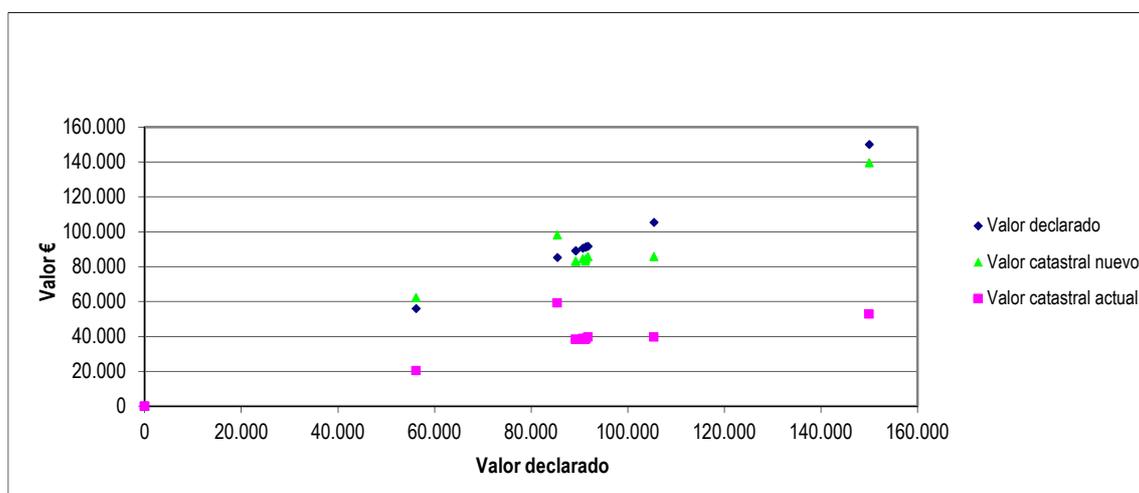
$$VR_{i10} = \frac{VM_{i0} - \sum_j VAC_{ij0}}{\sum_j ks_{ij} * r_{ij} * SCC_{ij0} + \sum_j r_{ij} * (E_{ij0} * S_{i0} - SCC_{ij0})}$$

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		
202,50	116,31	23,73	42,17	1,06	1998	507,10	1,30	0,6295	0,99	1,10	1,05	1,00	94029,61	205,21

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 205,21 €/m² sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



El artículo 22.1 de la LFRRTCN establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; por lo tanto, para que los nuevos valores catastrales no excedan del valor declarado, se procede a su corrección mediante la reducción del mismo en 1,50 veces la desviación típica entre la media del valor declarado y el valor aditivo obtenido con las características del cuadro anterior.

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

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo	Parcela media corregida	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada			
			Vivienda	Almacén PB	Almacén PE	
Superficie de parcela (m ²)	202,50	356,02	356,00			
Superficie construida (m ²)	Vivienda	116,31	256,35	256,00		
	Almacén PB	23,73	72,42		72,00	
	Almacén PE	42,17	76,70		77,00	
Coefficiente de tipo constructivo	1,06	1,10	1,10	0,42	0,42	
Año de construcción	1998	1985	2019	2019	2019	
Edificabilidad real (m ² /m ²)	Vivienda	0,57	0,72	0,71		
	Otros usos	0,33	0,42		0,42	
Edificabilidad ponencia (m ² /m ²)	Vivienda	0,57	0,72	0,72		
	Otros usos	0,33	0,49		0,49	
Coste ejecución material estimado (€/m ²)	Vivienda	507,10	526,24	572,00		
	Almacén PB	193,62	200,56		218,00	
	Almacén PE	193,62	200,56		218,00	
Coste del proceso inmobiliario de la construcción	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,6295	0,5444	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,99	0,98	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	1,05	0,98	0,98	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 (€)	75.778,79	151.935,74	220.339,00	24.084,00	25.756,00	
Valor suelo sin consolidar (€)	-	1.896,70			1.929,23	
Valor suelo libre consolidado (€)	1.307,89	1.837,06			1.836,96	
Valor estimado (€/m ²)	415,88	374,73			667,11	
Valor de repercusión (€/m ²)	100,91	100,00	100,00		38,00	

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 979,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 851,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 325,00 €/m² de superficie construida.

3.1. Zona de valor 02UU

3.1.1. 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				
Medias	454,94	156,30	42,72		43.844,50	95,19	251,98
5800025	430,50	223,86	25,83		55.800,73	129,62	239,27
5800028	339,00	142,38	16,95		26.063,68	76,88	175,49
5800030	369,01	129,15	44,28		23.508,54	63,71	161,92
5800031	369,01	129,15	44,28		39.015,84	105,73	268,73
5800034	550,99	154,28	55,10		45.084,32	81,82	258,77
5800035	563,02	157,65	56,30		48.438,40	86,03	272,08
5800036	563,02	157,65	56,30		69.000,00	122,55	387,57

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.

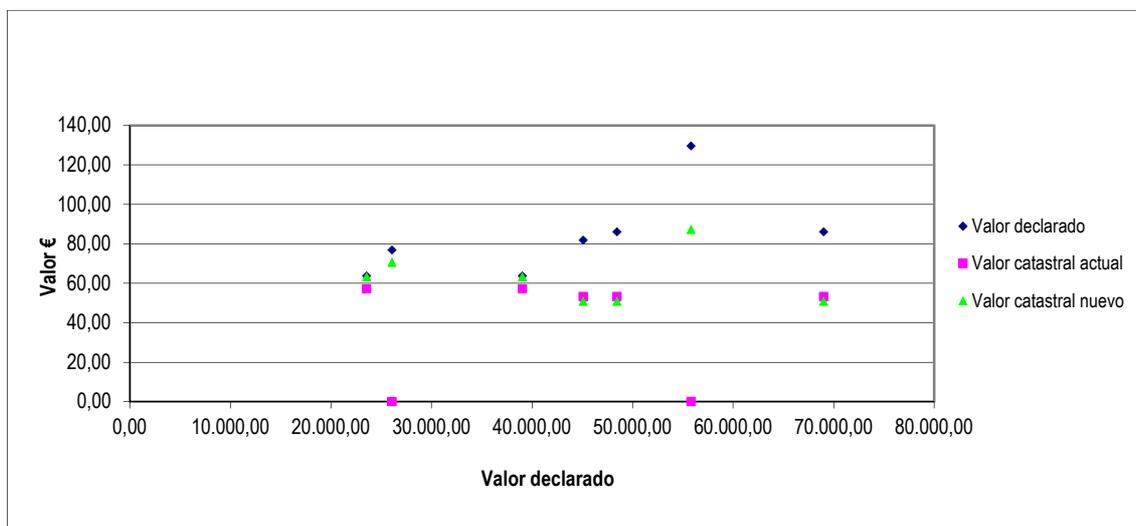
Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario, con las características de la parcela media de la muestra se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación, completada con las correcciones correspondientes de la Norma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

$$VR_{ij0} = \frac{VM_{i0} - VAC_{i0}}{(ks_{ij} * SCC_{i10})}$$

Siendo:

- VR_{ij0} valor básico de repercusión o valor de repercusión para el uso j de la parcela tipo en la zona de valor i
- VM_{i0} valor de mercado de la unidad inmobiliaria tipo de uso j en la zona de valor i
- VAC_{i0} total del valor actual de las construcciones de la parcela tipo de la zona de valor i, para una antigüedad igual a cero
- ks_{ij} coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en la zona de valor i
- SCC_{i10} total de superficie de cálculo de las unidades inmobiliarias que consolidan de la parcela tipo en la zona de valor i

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 251,00 €/m² 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		
			Vivienda	Almacén PB	Almacén PE
Superficie de parcela (m ²)		534,37	534,00		
Superficie construida (m ²)	Vivienda	204,68	205,00		
	Almacén PB	38,30		38,00	
	Almacén PE	21,90			22,00
Coeficiente de tipo constructivo		1,19	1,16	0,42	0,42
Año de construcción		1982	2019	2019	2019
Edificabilidad real (m ² /m ²)	Vivienda	0,38	0,38		
	Otros usos	0,11			0,11
Edificabilidad ponencia (m ² /m ²)	Vivienda	0,37	0,37		
	Otros usos	0,15			0,15
Coste ejecución material estimado (€/m ²)	Vivienda	569,11	603,00		
	Almacén PB	205,75		218,00	
	Almacén PE	205,75			218,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,30	1,30	1,30	1,30
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,6062	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,99	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,10	1,10	1,10	1,10
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,01	1,01	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 (€)		149.536,68	203.891,00	14.403,00	8.338,00
Valor suelo sin consolidar (€)		1.704,42			1.664,74
Valor suelo libre consolidado (€)		6.813,84			6.766,85
Valor estimado (€/m ²)		564,52			855,22
Valor de repercusión (€/m ²)		161,00	161,00		58,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 1.107,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 963,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 347,00 €/m² de superficie construida.

3.1. Zona de valor 03CC

3.1.1. Análisis de mercado de pisos

La unidad inmobiliaria 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 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.

Código de identificación	Superficie (m ²)			Planta	Ascensor	Nº aparc.	Trastero (m ²)	Coeficientes					Valor declarado actualizado (€) sin garaje ni trastero
	Útil	Privada	Construida					Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	Planta	
Medias	83,03	96,31	100,28			1	2,53	1,00	0,5864	1,00	1,03	1,00	92.876,39
5800037	84,18	97,65	97,65	Bajo	No	1	5,06	1,00	0,5864	1,00	1,03	1,00	70.570,42
5800039	107,67	124,90	124,90	Bajo	No	1	5,06	1,00	0,5864	1,00	0,99	1,00	95.907,59
5800040	48,36	56,10	61,48	2º	No	0	0,00	1,00	0,5864	1,00	1,08	1,00	89.471,31
5800041	91,90	106,60	117,07	2º	No	1	0,00	1,00	0,5864	1,00	1,02	1,00	115.556,27

El método a utilizar, en la obtención del valor de repercusión de la unidad inmobiliaria media de la muestra, consistirá en establecer el coste de ejecución material en función de sus características y considerando que dicha construcción no estaba sujeta al Código Técnico actualmente vigente.

Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario, con las características de la parcela media de la muestra, a cuyo valor declarado se habrá deducido el coste de unidad de garaje (10.000 €) y el trastero (400 €/m²) si los tuviera, se obtiene el valor básico de repercusión de la zona de valor por el método residual, según se establece en las Normas 23.1 y 30.2, con los coeficientes correctores de la Norma 25.1, de las NTGV mediante la siguiente formulación, completada con las correcciones correspondientes de la Norma 25 y Norma 26:

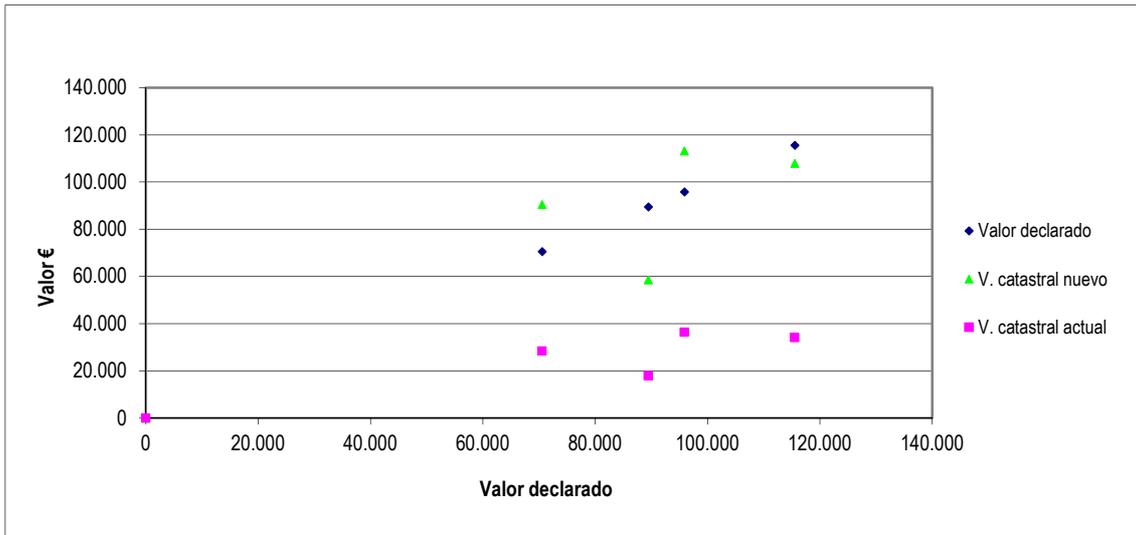
$$VR_{i0} = \frac{VM_{i0} - VAC_{i0}}{(k_{Si} * SCC_{i10} + E_{i0} * SNC_{i0})}$$

Siendo:

- VR_{i0} valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela tipo en la zona de valor i
- VM_{i0} valor de mercado de la unidad inmobiliaria tipo de la zona de valor i
- VAC_{i0} total del valor actual de las construcciones de la parcela tipo de la zona de valor i, para una antigüedad igual a cero
- k_{Si} coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en la zona de valor i
- SCC_{i0} total de superficie de cálculo de las unidades inmobiliarias que consolidan de la parcela tipo en la zona de valor i
- E_{i0} edificabilidad de la parcela tipo de la zona de valor i
- SNC_{i0} superficie de suelo no consolidada de la parcela tipo de la zona de valor i

Características de la unidad inmobiliaria media de la muestra														
Superficie			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
Útil	Privada	Construida					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta	Valor total	Valor m ² construido	
83,03	96,31	100,28	1,00	1989	478,40	1,47	0,5864	1,00	1,21	1,03	1,00	92876,39	926,22	412,29

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 412,29 €/m² sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



El artículo 22.1 de la LFRRTC establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; por lo tanto, para que los nuevos valores catastrales no excedan del valor declarado, se procede a su corrección mediante la reducción del mismo en 1,50 veces la desviación típica entre la media del valor declarado y el valor aditivo obtenido con las características del cuadro anterior.

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

Características de la parcela tipo		Parcela media corregida	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada	
				Vivienda	Bajera
Superficie (m ²)	Útil	83,03	69,86	70,00	0,00
	Privada	96,31	89,65	81,74	0,00
	Construida	100,28	93,82	94,00	30,00
Coeficiente de tipo constructivo		1,00	1,00	1,00	0,42
Año construcción		1989	1989	2019	2019
Coste ejecución material estimado (€/m ²)		478,40	478,40	520,00	218,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5864	0,5864	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,03	1,04	1,05	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	56.639,15	53.093,02	86.423,69	11.490,00
	Por m ² (€/m ²)	564,84	565,91	919,40	383,00
Valor de repercusión (€/m ²)		122,32	122,00	122,00	51,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 1.235,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 919,00 €/m² de superficie construida.

El valor estimado para otros usos es de 383,00 €/m² de superficie construida.

3.2. Zona de valor 04GG

No pudiendo contar con muestras de mercado significativas, debido al escaso número de ventas existentes en el área de valor, se toma como referencia el valor fijado para la zona de valor 05II y la relación entre el valor de repercusión existente con el documento de valoración que se revisa.

La zonas de valor G01 se identifica con la nueva zona de valor 04GG (del mismo modo que la zona de valor I01 corresponde con la actual 05II). Se mantiene la proporción entre valores de repercusión para ambas zonas de valor en la ponencia que se redacta (1.25%) que la proporción que mantenían en la anterior Ponencia aprobada en el año 2004.

Datos de la segunda revisión de Ponencia de Valoración de Auritz-Burguete:

	Zona de valor	Ponencia 2004	Zona de valor	Ponencia 2018
Valor de repercusión para uso principal	I01	30 €/m ²	05II	30 €/m ²
Valor de repercusión para uso principal	G01	24 €/m ²	04GG	24 €/m²
Relación entre ambos valores	I01 / G01	1.25	05II / 04GG	1.25

Por tanto, el valor de repercusión para el uso principal de la zona de valor 04GG (teniendo en cuenta que el valor obtenido para la zona de valor 05II de Auritz - Burguete ha sido de 30 €/m²) es de 24 €/m².

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
		Nave ganadera	Depositos	Almacenaje
Superficie de parcela (m ²)	1120,93	1121,00		
Superficie construida (m ²)	Nave ganadera	771,40	771,00	
	Depositos	33,33		33,00
	Almacenaje	0,00		0,00
Coefficiente de tipo constructivo	0,45	0,45	0,52	0,00
Año de construcción	1975	2019	2019	2019
Edificabilidad real (m ² /m ²)	Nave ganadera	0,69	0,68	
	Otros usos	0,03		0,03
Edificabilidad ponencia (m ² /m ²)	Nave ganadera	0,70	0,70	
	Otros usos	0,08		0,08
Coste ejecución material estimado (€/m ²)	Nave ganadera	215,28	234,00	
	Depositos	248,40		270,00
	Almacenaje	0,00		0,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción	1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5570	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo	1,21	1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,00	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)	168.562,01	289.712,00	14.266,00	-
Valor suelo sin consolidar (€)	1.691,66			1.710,78
Valor suelo libre consolidado (€)	591,85			493,24
Valor estimado (€/m ²)	209,46			378,08
Valor de repercusión (€/m ²)	24,00	24,00		27,00

El valor estimado para la nave ganadera de nueva construcción en la parcela tipo es de 429,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 373,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

El valor estimado para almacenaje (depósitos) en planta baja es de 430,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

3.3. Zona de valor 05II

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

Al no poder contar con muestras de mercado para este tipo de suelos, por el escaso número de parcelas que componen la zona de valor, se establecen como referencia el precio de venta de las parcelas del Polígono Industrial de Iciz (municipio con similitud con respecto al estudiado en cuanto a población y accesibilidad) promovido por el Gobierno de Navarra:

Polígono de Iciz	19,5
Valor medio.....	19,50

Este valor se aplica a una parcela tipo con edificabilidad de 0.76 m²/m² que es la edificabilidad media permitida. Se establecen los usos de nave industrial en edificio exclusivo (categoría media) de planta baja con entreplanta en un 40% de la superficie. Las edificabilidades según usos se establecen para la parcela industrial tipo:

Edificabilidad nave en planta baja para uso industrial	0.54 m ² /m ²
Edificabilidad entreplanta (oficinas, almacén):	0.22 m ² /m ²
Coefficiente según uso y clase para nave	0.50
Coefficiente según uso y clase para entreplanta *	0.25

*. Se adjudica a la entreplanta el 50% del valor de coeficiente según uso y clase.

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 25, según la siguiente formulación:

$$VBR_i = \sum VR_{ij0} * E_{ij0}$$

Siendo:

VBR_i	valor básico por metro cuadrado en la zona de valor i
VR_{j0}	valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela tipo para el uso j en la zona de valor i
E_{ij0}	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 30,00 €/m², y para otros usos (oficinas, almacén...) en entreplanta es de 15,00 €/m².

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 industrial	Oficina (entreplanta)	Almacenaje (entreplanta)
Superficie de parcela (m ²)	969,75			970,00
Superficie construida (m ²)	Nave industrial	488,13	488,00	
	Oficina (entreplanta)	13,50		14,00
	Almacenaje (entreplanta)	0,00		0,00
Coefficiente de tipo constructivo	0,51	0,50	0,25	0,00
Año de construcción	1991	2019	2019	2019
Edificabilidad real (m ² /m ²)	Nave industrial	0,50	0,50	
	Otros usos	0,01		0,01
Edificabilidad ponencia (m ² /m ²)	Nave industrial	0,50	0,50	
	Otros usos	0,33		0,33
	Nave industrial	243,98	260,00	

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Nave industrial	Oficina (entreplanta)	Almacenaje (entreplanta)
Coste ejecución material estimado (€/m ²)	Oficina (entreplanta)	121,99		130,00	
	Almacenaje (entreplanta)	0,00			0,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,6762	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21
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 (€)		146.456,65	212.462,00	3.166,00	-
Valor suelo sin consolidar (€)		7.289,38			7.285,36
Valor suelo libre consolidado (€)		1.184,48			1.184,79
Valor estimado (€/m ²)		291,96			429,54
Valor de repercusión (€/m ²)		30,00	30,00		15,00

El valor estimado para la nave industrial en la parcela tipo 05II es de 481 €/m² de superficie útil, esto es, 419 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para la entreplanta es 209 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

3.1. Zona de valor 06DD

3.1.1. Análisis de mercado de diseminado

No pudiendo contar con muestras de mercado, debido al escaso número de construcciones en suelo no urbanizable, se establece el valor de repercusión por comparación con el asignado a la zona de valor con uso de vivienda que presenta una menor cuantía, 100 €/m² de la zona de valor 01HU, fijándose una proporción del 25 % con respecto al citado valor de repercusión.

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela tipo adoptada	
		Casa de campo	Porche
Superficie de parcela (m ²)			375,00
Superficie construida (m ²)		205,00	27,00
Coeficiente de tipo constructivo		1,16	0,42
Año de construcción		2019	2019
Edificabilidad real (m ² /m ²)		0,54	0,07
Edificabilidad ponencia (m ² /m ²)		0,00	0,00
Coste ejecución material estimado (€/m ²)		603,00	218,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,30	1,30
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,10	1,10
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,01	1,00
	Planta	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		166.982,00	7.967,00
Valor suelo libre consolidado (€)			666,00
Valor estimado (€/m ²)			754,09

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo	Parcela tipo adoptada	
	Casa de campo	Porche
Valor de repercusión (€/m ²)	25,00	8,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 933,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 812,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 292,00 €/m² de superficie construida.

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 01HU

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

Superficie cocina	17,94 m2
Superficie 2 baños	4,95 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	224,20 m2
Fachada a calle	49,32 ml
Tabicón distribuciones	81,79 ml
Tabique distribuciones	17,01 ml
Superficie construida	256,00 m2
Carpintería exterior	40,58 m2
Carpintería interior	17,87 m2
Superficie parcela	356,00 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 ² construido de la misma				Adosado 256,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. M ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,12789	20,17 €	2,58 €	0,451
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	85,60 €	3,00 €	0,524
	2 Kg/cm ² Hormigón armado HA-25/P/30/lia en zapatas cimentación	m ³	0,06442	112,53 €	7,25 €	1,267
	Hormi. Limpi. 0,50 ml	Hormigón armado HA-25/30/lia en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,02846	177,24 €	5,04 €
	Total capítulo cimentación por m ² construido				17,87 €	3,124
Saneamiento Sótano o SS.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02008	35,45 €	0,71 €	0,124
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	27,38 €	0,52 €	0,091
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	22,49 €	2,04 €	0,357
Planta baja 1	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	20,91 €	0,33 €	0,058
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00635	191,67 €	1,22 €	0,213
Plantas vivi. 2	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	219,22 €	3,33 €	0,582
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				8,15 €	1,425
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. Fecales (15 m.)	ml	0,01983	170,35 €	3,38 €	0,591
	Acometida de saneamiento D=200 mm. Pluviales (15 m.)	ml	0,01983	170,35 €	3,38 €	0,591

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Adosado 256,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. M ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00317	1.464,02 €	4,65 €	0,813
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,01746	27,49 €	0,48 €	0,084
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,04762	29,42 €	1,40 €	0,245
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,07937	11,14 €	0,88 €	0,155
	Total capítulo acometidas por m ² construido				14,17 €	2,477
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m ³	0,01412	310,56 €	4,39 €	0,767
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	11,0039	0,93 €	10,26 €	1,794
Planta baja	Hormigón HA-25/P/20/lia en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16809	65,25 €	10,97 €	1,917
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,79333	13,02 €	10,33 €	1,806
Plantas vivi.	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,93 €	1,03 €	0,180
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,72787	7,76 €	5,64 €	0,987
Entrecubierta	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	31,38 €	31,38 €	5,485
1	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,62 €	0,62 €	0,108
	Total capítulo estructura por m ² construido				74,62 €	13,045
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²		42,39 €		
3 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,47830	38,35 €	18,34 €	3,206
100,00 %	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,03477	40,95 €	1,42 €	0,249
inclinada	Canalón de PVC	ml	0,08754	32,21 €	2,82 €	0,493
2 Alturas	Bajante de PVC D=83 mm	ml	0,05490	26,57 €	1,46 €	0,255
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,07878	163,79 €	12,90 €	2,256
	Total capítulo cubierta por m ² construido				36,95 €	6,459
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,01953	464,69 €	9,08 €	1,587
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,08789	15,63 €	1,37 €	0,240
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,03047	15,63 €	0,48 €	0,083
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,01953	133,35 €	2,60 €	0,455
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,03828	15,63 €	0,60 €	0,105
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,01953	23,47 €	0,46 €	0,080
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	Ud	0,02734	23,47 €	0,64 €	0,112
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	Ud	0,04688	20,17 €	0,95 €	0,165
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				16,18 €	2,828
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	0,42501	85,19 €	36,21 €	6,330
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,92652	3,19 €	2,96 €	0,517
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	MI	0,19267	5,53 €	1,07 €	0,186
Coef. Facha.	Tabique de fachada calle	m ²	0,36247	19,46 €	7,06 €	1,233
0,22	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12542	21,73 €	2,73 €	0,477
ml/m ² sum	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10398	23,90 €	2,49 €	0,434
Coef. Ventil.	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,68247	26,66 €	18,19 €	3,181
0,181	Tabicón distribuciones	m ²	0,57861	25,53 €	14,77 €	2,583
m ² /m ² sum	Tabique en distribuciones	m ²	0,19855	19,46 €	3,86 €	0,676
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				89,33 €	15,617
Revestimientos	Enfoscado yeso a rincipal en paredes	m ²	1,83542	11,40 €	20,92 €	3,657
	Enfoscado yeso a rincipal en techos	m ²	0,61036	12,17 €	7,43 €	1,298
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,23457	18,80 €	4,41 €	0,771
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m ² compra)	m ²	0,43761	28,75 €	12,58 €	2,199
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				45,33 €	7,925
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	0,38251	8,05 €	3,08 €	0,538
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,55709	5,37 €	2,99 €	0,523
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	M ²	0,04046	17,17 €	0,69 €	0,121
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,05469	16,41 €	0,90 €	0,157
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				7,66 €	1,339
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m ² compra)	m ²	0,13218	37,21 €	4,92 €	0,860
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m ²	0,74361	37,14 €	27,61 €	4,828

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma				Adosado 256,00 m²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. M²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,71292	4,44 €	3,17 €	0,553
	Gradas de roble sobre peldaño de obra	ml	0,11250	73,80 €	8,30 €	1,452
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,12500	5,40 €	0,67 €	0,118
	Total capítulo de solados por m² construido				44,68 €	7,810
Carpintería exterior 0,181 m²/m² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,14108	197,16 €	27,81 €	4,863
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,01744	205,21 €	3,58 €	0,626
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,41289	5,72 €	2,36 €	0,413
	Colocación carpintería exterior	m²	0,15852	29,41 €	4,66 €	0,815
	Sellado carpintería exterior	ml	0,41289	2,24 €	0,93 €	0,162
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,12542	34,21 €	4,29 €	0,750
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,18821	33,69 €	6,34 €	1,109
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m²	0,14267	24,34 €	3,47 €	0,607
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				53,44 €	9,344
Carpintería interior 0,070 m²/m² sum	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00391	565,96 €	2,21 €	0,387
	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,01816	222,46 €	4,04 €	0,706
	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,02344	214,33 €	5,02 €	0,878
	Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz	ud	0,01563	238,17 €	3,72 €	0,651
	Colocación de cercos interiores	m²	0,11246	15,65 €	1,76 €	0,308
	Barandado escalera de 90 cm, balaustrada y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación	ml	0,03906	268,58 €	10,49 €	1,834
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				27,25 €	4,764
Fontanería Cocina 1 Baño 2 Aseo 2	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00391	369,84 €	1,44 €	0,253
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. Incluso aislamiento coquilla	ml	0,08125	15,82 €	1,29 €	0,225
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00391	227,12 €	0,89 €	0,155
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00391	280,85 €	1,10 €	0,192
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00781	293,95 €	2,30 €	0,401
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00781	399,64 €	3,12 €	0,546
	Bañera 1,20, lavabo, inodoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00781	635,35 €	4,96 €	0,868
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00781	418,81 €	3,27 €	0,572
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00781	508,33 €	3,97 €	0,694
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" rincipa monomando Victoria Plus	ud	0,00781	802,06 €	6,27 €	1,095
	Ayudas albañilería	ud	0,00391	550,86 €	2,15 €	0,376
	Total capítulo de fontanería por m² construido				30,76 €	5,377
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00391	1.850,66 €	7,23 €	1,264
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,04023	12,43 €	0,50 €	0,087
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00391	2.368,17 €	9,25 €	1,617
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,71815	16,30 €	11,70 €	2,046
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,09108	164,36 €	14,97 €	2,617
	Ayudas de albañilería	ud	0,00391	187,44 €	0,73 €	0,128
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				44,39 €	7,760
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,00391	2.329,76 €	9,10 €	1,591
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00391	803,42 €	3,14 €	0,549
	Total capítulo de energía solar por m² construido				12,24 €	2,140
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00317	78,43 €	0,25 €	0,044
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,07556	11,14 €	0,84 €	0,147
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00391	215,14 €	0,84 €	0,147
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00391	576,33 €	2,25 €	0,394
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00391	1.764,18 €	6,89 €	1,205
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00391	252,95 €	0,99 €	0,173
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00317	380,64 €	1,21 €	0,211
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00317	3.293,26 €	10,45 €	1,828
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00391	446,19 €	1,74 €	0,305
	Total capítulo de electricidad por m² construido				25,47 €	4,452
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00065	375,77 €	0,24 €	0,043

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Adosado 256,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. M ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
11 Tubos	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00651	60,94 €	0,40 €	0,069
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	MI	0,01107	11,33 €	0,13 €	0,022
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	Ud	0,00651	7,51 €	0,05 €	0,009
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00065	133,11 €	0,09 €	0,015
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	MI	0,00977	6,63 €	0,06 €	0,011
	Recinto Teleco. Único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00065	766,90 €	0,50 €	0,087
	Equipo captación, amplificación y distribución.	Ud	0,00065	2.010,54 €	1,31 €	0,229
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	MI	0,03906	13,94 €	0,54 €	0,095
	Canalización rincipal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	MI	0,03906	13,86 €	0,54 €	0,095
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	MI	0,03906	12,38 €	0,48 €	0,085
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00033	133,31 €	0,04 €	0,008
4 Tomas ser.	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00391	96,94 €	0,38 €	0,066
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	Ud	0,01563	116,62 €	1,82 €	0,319
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00521	141,70 €	0,74 €	0,129
Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido					7,33 €	1,281
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	1,77116	3,50 €	6,21 €	1,085
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	0,74361	3,60 €	2,68 €	0,468
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,13218	3,60 €	0,48 €	0,083
	Total capítulo de pintura por m ² construido					9,36 €
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	6,84 €	6,84 €	1,196
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido					6,84 €
Total de ejecución material por m ² . Construido de unifamiliar tipo medio				256 m ²	572,00 €	100,00

4.1.2. Zona de valor 02UU

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la vivienda que se desarrolle en esta zona de valor es de 603,00 €/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	15,66 m ²
Superficie 2 baños	4,95 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	173,55 m ²
Fachada a calle	86,78 ml
Tabicón distribuciones	170,32 ml
Tabique distribuciones	29,92 ml
Superficie construida	205,00 m ²
Carpintería exterior	31,41 m ²
Carpintería interior	16,12 m ²
Superficie parcela	534,00 m ²
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 ² construido de la misma				Aislado 205,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. M ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,13338	17,76 €	2,37 €	0,393
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	75,35 €	2,64 €	0,437

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Aislado	205,00	m ²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. M ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
2 Kg/cm ²	Hormigón armado HA-25/P/30/lia en zapatas cimentación	m ³	0,06442	99,06 €	6,38 €	1,058
Hormi. Limpi.	Hormigón armado HA-25/30/lia en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,03396	156,02 €	5,30 €	0,879
0,50 ml	Total capítulo cimentación por m ² construido				16,69 €	2,767
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02008	31,20 €	0,63 €	0,104
Sótano o SS.	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	24,10 €	0,46 €	0,076
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	19,80 €	1,80 €	0,298
Planta baja	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	18,41 €	0,29 €	0,048
1	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00758	168,72 €	1,28 €	0,212
Plantas vivi.	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	192,98 €	2,93 €	0,486
2	Total capítulo saneamiento por m ² construido				7,38 €	1,224
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. Fecales (15 m.)	ml	0,02188	140,81 €	3,08 €	0,511
	Acometida de saneamiento D=200 mm. Pluviales (15 m.)	ml	0,02188	140,81 €	3,08 €	0,511
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00379	1.335,87 €	5,06 €	0,839
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02083	24,20 €	0,50 €	0,084
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,05682	25,43 €	1,44 €	0,240
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,09470	9,80 €	0,93 €	0,154
	Total capítulo acometidas por m ² construido				14,10 €	2,338
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m ³	0,01763	273,38 €	4,82 €	0,799
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0050	0,82 €	7,39 €	1,226
Planta baja	Hormigón HA-25/P/20/lia en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16127	57,44 €	9,26 €	1,536
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,84097	11,46 €	9,64 €	1,599
Plantas vivi.	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,82 €	0,90 €	0,150
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68400	6,79 €	4,64 €	0,770
Entrecubierta	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	26,67 €	26,67 €	4,423
1	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,55 €	0,55 €	0,091
	Total capítulo estructura por m ² construido				63,88 €	10,594
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²		37,32 €		
3 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,44191	33,75 €	14,92 €	2,474
100,00 %	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,03213	36,05 €	1,16 €	0,192
inclinada	Canalón de PVC	ml	0,17618	28,35 €	5,00 €	0,828
2 Alturas	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,11960	23,39 €	2,80 €	0,464
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,15856	141,52 €	22,44 €	3,721
	Total capítulo cubierta por m ² construido				46,31 €	7,680
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,01951	409,06 €	7,98 €	1,324
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,08585	13,76 €	1,18 €	0,196
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,03805	13,76 €	0,52 €	0,087
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,01951	117,39 €	2,29 €	0,380
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,04781	13,76 €	0,66 €	0,109
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,01951	20,66 €	0,40 €	0,067
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	Ud	0,02927	20,66 €	0,60 €	0,100
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	Ud	0,04878	17,76 €	0,87 €	0,144
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				14,51 €	2,406
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	1,10527	73,75 €	81,51 €	13,518
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,40950	2,81 €	6,77 €	1,123
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,42330	4,87 €	2,06 €	0,342
Coef. Facha.	Tabique de fachada calle	m ²	0,99137	17,13 €	16,99 €	2,817
0,5	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12124	19,13 €	2,32 €	0,385
ml/m ² sum	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10052	21,04 €	2,11 €	0,351
Coef. Ventil.	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,05622	23,47 €	1,32 €	0,219
0,181	Tabicón distribuciones	m ²	0,66780	22,48 €	15,01 €	2,489
m ² /m ² sum	Tabique en distribuciones	m ²	0,24032	17,13 €	4,12 €	0,683
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				132,21 €	21,925

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Aislado	205,00	m ²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. M ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Revestimientos	Enfoscado yeso a rincipal en paredes	m ²	1,83031	10,03 €	18,36 €	3,045
	Enfoscado yeso a rincipal en techos	m ²	0,59722	10,71 €	6,40 €	1,061
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,21084	16,55 €	3,49 €	0,579
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m ² compra)	m ²	0,46177	25,31 €	11,69 €	1,938
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido					39,93 €
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	1,03539	7,09 €	7,34 €	1,217
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,60048	4,72 €	2,84 €	0,471
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	M ²	0,08889	15,11 €	1,34 €	0,223
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,06829	14,44 €	0,99 €	0,164
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido					12,50 €
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m ² compra)	m ²	0,13931	32,76 €	4,56 €	0,757
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m ²	0,70729	32,69 €	23,12 €	3,834
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,69634	3,91 €	2,72 €	0,451
	Gradas de roble sobre peldaño de obra	ml	0,14049	64,97 €	9,13 €	1,514
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,15610	4,75 €	0,74 €	0,123
	Total capítulo de solados por m ² construido					40,28 €
Carpintería exterior 0,181 m ² /m ² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,13638	173,55 €	23,67 €	3,925
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,01686	180,65 €	3,04 €	0,505
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39913	5,03 €	2,01 €	0,333
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,15323	25,89 €	3,97 €	0,658
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39913	1,97 €	0,79 €	0,131
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,12124	30,12 €	3,65 €	0,605
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m ²	0,18194	29,66 €	5,40 €	0,895
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,13791	21,42 €	2,95 €	0,490
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido					45,48 €
Carpintería interior 0,079 m ² /m ² sum	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00488	498,20 €	2,43 €	0,403
	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,02268	195,83 €	4,44 €	0,737
	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,02439	188,67 €	4,60 €	0,763
	Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz	ud	0,01463	209,66 €	3,07 €	0,509
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,12303	13,78 €	1,69 €	0,281
	Barandado escalera de 90 cm, balaustrada y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación	ml	0,04878	236,43 €	11,53 €	1,913
Total capítulo carpintería interior por m ² construido					27,77 €	4,605
Fontanería Cocina 1 Baño 2 Aseo 1	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00488	325,57 €	1,59 €	0,263
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. Incuso aislamiento coquilla	ml	0,10146	13,93 €	1,41 €	0,234
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00488	199,93 €	0,98 €	0,162
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00488	247,22 €	1,21 €	0,200
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00488	258,76 €	1,26 €	0,209
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00488	351,79 €	1,72 €	0,285
	Bañera 1,20, lavabo, inodoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00488	559,29 €	2,73 €	0,452
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00976	368,67 €	3,60 €	0,596
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00976	447,47 €	4,37 €	0,724
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" rincipa monomando Victoria Plus	ud	0,00976	706,04 €	6,89 €	1,142
Ayudas albañilería	ud	0,00488	423,66 €	2,07 €	0,343	
Total capítulo de fontanería por m ² construido					27,81 €	4,611
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00488	1.629,11 €	7,95 €	1,318
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,05024	10,94 €	0,55 €	0,091
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00488	2.084,66 €	10,17 €	1,686
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,69421	14,35 €	9,96 €	1,652
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08805	144,69 €	12,74 €	2,113
	Ayudas de albañilería	ud	0,00488	165,00 €	0,80 €	0,133
Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido					42,17 €	6,993
Energía	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,00488	2.050,85 €	10,00 €	1,659

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Aislado 205,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. M ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
solar	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00488	707,24 €	3,45 €	0,572
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				13,45 €	2,231
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00379	69,04 €	0,26 €	0,043
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,09015	9,80 €	0,88 €	0,147
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00488	189,38 €	0,92 €	0,153
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00488	426,26 €	2,08 €	0,345
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00488	1.376,35 €	6,71 €	1,113
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00488	222,67 €	1,09 €	0,180
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00379	316,93 €	1,20 €	0,199
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00379	2.899,00 €	10,98 €	1,821
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00488	392,77 €	1,92 €	0,318
	Total capítulo de electricidad por m ² construido					26,05 €
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00488	329,23 €	1,61 €	0,266
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,04878	53,64 €	2,62 €	0,434
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	MI	0,08293	9,98 €	0,83 €	0,137
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	Ud	0,04878	6,61 €	0,32 €	0,053
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00488	117,17 €	0,57 €	0,095
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	MI	0,07317	5,83 €	0,43 €	0,071
	Equipo captación, amplificación y distribución.	Ud	0,00488	543,26 €	2,65 €	0,439
	3 Tubos Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	MI	0,04878	9,84 €	0,48 €	0,080
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	MI	0,04878	12,20 €	0,60 €	0,099
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	MI	0,04878	10,90 €	0,53 €	0,088
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00244	117,35 €	0,29 €	0,047
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00488	85,34 €	0,42 €	0,069
	4 Tomas ser. Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	Ud	0,01951	102,66 €	2,00 €	0,332
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00650	124,73 €	0,81 €	0,135
Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido					14,14 €	2,346
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	1,76623	3,09 €	5,45 €	0,904
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	0,70729	3,17 €	2,24 €	0,372
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,13931	3,17 €	0,44 €	0,073
	Total capítulo de pintura por m ² construido					8,13 €
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	10,21 €	10,21 €	1,694
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido				10,21 €	1,694
Total de ejecución material por m ² . Construido de unifamiliar tipo medio				205 m ²	603,00 €	100,00

4.1.3. Zona de valor 03CC

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

Superficie cocina.....	8,19 m2	Superficie construida privada....	73,29 m2
Superficie 1 baño.....	4,32 m2	P.P. común rellano escalera.....	6,17 m2
Superficie aseo.....	3,14 m2	P.P. común portal de acceso.....	4,03 m2
Superficie útil.....	64,66 m2	P.P. sala cuarto calderas.....	2,19 m2
Fachada a calle.....	8,13 ml	P.P. cuarto de contadores.....	1,03 m2
Fachada a patios.....	5,75 ml	Superficie construida.....	94,00 m2
Medianil 1/2 asta.....	18,77 ml	Carpintería exterior.....	7,06 m2
Tabicón distribuciones.....	17,32 ml	Carpintería interior.....	13,97 m2
Tabique distribuciones.....	11,08 ml	Altura edificación.....	B+2
Conductos ventilación.....	0,44 m2	Altura de planta.....	2,6+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 residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares							94,00 m2	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. M²	Prec.uni.	Coste m²	%		
Cimentación Terreno 4 Kg/cm2 2,00 ml horm. Lim.	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m³	0,09308	17,28 €	1,61 €	0,309		
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,07075	66,18 €	4,68 €	0,900		
	Hormigón HA-25/P/30/1ia en zapatas cimentación	m³	0,02208	94,61 €	2,09 €	0,402		
	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,85136	0,86 €	0,73 €	0,140		
	Total capítulo cimentación por m² construido.					9,11 €	1,752	
Saneamiento Sótano Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,02013	27,24 €	0,55 €	0,105		
	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00046	40,13 €	0,02 €	0,004		
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	(0,00016)	30,75 €	0,00 €	(0,001)		
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	24,12 €	0,46 €	0,088		
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	19,63 €	1,78 €	0,343		
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	18,18 €	0,29 €	0,055		
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	(0,00001)	196,10 €	0,00 €	(0,000)		
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00410	155,44 €	0,64 €	0,122		
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00961	124,56 €	1,20 €	0,230		
	Total capítulo saneamiento por m² construido					4,92 €	0,946	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. Fecales (10 m.)	ml	0,00543	138,00 €	0,75 €	0,144		
	Acometida de saneamiento D=250 mm. Pluviales (10 m.)	ml	0,00543	145,92 €	0,79 €	0,152		
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. Incluso arqueta	ud	0,00066	1.535,83 €	1,02 €	0,196		
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00066	4.150,45 €	2,76 €	0,531		
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,05851	25,21 €	1,48 €	0,284		
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,01392	25,36 €	0,35 €	0,068		
	Caja general de protección	ud	0,00075	360,17 €	0,27 €	0,052		
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,02784	34,78 €	0,97 €	0,186		
	Total capítulo acometidas por m² construido					8,39 €	1,613	
Estructura Sótano Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	12,1938	0,86 €	10,43 €	2,006		
	Hormigón HA-25/P/20/1ia en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,17818	59,32 €	10,57 €	2,032		
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,75259	11,94 €	8,99 €	1,729		
	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,86 €	0,94 €	0,181		
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,76539	7,14 €	5,46 €	1,051		
	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	21,88 €	21,88 €	4,207		
	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,57 €	0,57 €	0,109		
Total capítulo estructura por m² construido					58,84 €	11,32		
Cubierta 3	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,33333	59,80 €	19,93 €	3,833		
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02423	37,56 €	0,91 €	0,175		
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,03333	62,19 €	2,07 €	0,399		
	Canalón de PVC	ml	0,04800	27,51 €	1,32 €	0,254		
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,04320	21,84 €	0,94 €	0,181		
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,04320	127,75 €	5,52 €	1,061		
	Total capítulo cubierta por m² construido					30,70 €	5,904	
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0068 m²/m²	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,01064	407,08 €	4,33 €	0,833		
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,01064	201,43 €	2,14 €	0,412		
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,05000	13,52 €	0,68 €	0,130		
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,05319	11,88 €	0,63 €	0,122		
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02128	19,49 €	0,41 €	0,080		
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,05000	13,52 €	0,68 €	0,130		
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	Ud	0,03191	44,98 €	1,44 €	0,276		
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	Ud	0,05319	17,28 €	0,92 €	0,177		
Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido					11,23 €	2,159		
Tabiquerías Coef. Facha.	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	0,22772	67,76 €	15,43 €	2,967		
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,49644	2,72 €	1,35 €	0,260		

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						94,00 m2	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. M²	Prec.uni.	Coste m²	%	
0,1258	Tabique de fachada calle	m²	0,17034	15,47 €	2,63 €	0,507	
ml/m² sum	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m²	0,17793	43,28 €	7,70 €	1,481	
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	MI	0,14775	4,67 €	0,69 €	0,133	
Coef. Ventil.	Tabique de fachada patio	m²	0,16554	15,47 €	2,56 €	0,492	
0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,04327	37,44 €	1,62 €	0,312	
m²/m² sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06377	18,30 €	1,17 €	0,224	
	Alfeizar de hormigón 25 cm. En ventanas	ml	0,04944	21,92 €	1,08 €	0,208	
Superficie	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,13413	22,05 €	2,96 €	0,569	
ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. Perfo.	M²	0,49913	12,65 €	6,32 €	1,215	
0,0913	Tabicón distribuciones	m²	0,40902	19,39 €	7,93 €	1,525	
m²/m²	Tabique en distribuciones	m²	0,25959	15,47 €	4,02 €	0,772	
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				55,46 €	10,67	
Revestimien.	Enfoscado yeso a rincipal en paredes	m²	1,53987	8,82 €	13,58 €	2,612	
	Enfoscado yeso a rincipal en techos	m²	0,56333	9,48 €	5,34 €	1,027	
	Falso techo de escayola en rincipal, paso, baño y aseo	m²	0,12453	15,92 €	1,98 €	0,381	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m² compra)	m²	0,51349	24,55 €	12,60 €	2,424	
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				33,51 €	6,444	
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. De espesor	m²	0,33977	6,47 €	2,20 €	0,423	
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,37654	4,92 €	1,85 €	0,356	
	Aislamiento suelos vivienda 1º. Poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	m²	0,34393	4,41 €	1,52 €	0,292	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,34393	3,35 €	1,15 €	0,222	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	M²	0,07388	15,75 €	1,16 €	0,224	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,11702	13,01 €	1,52 €	0,293	
	Total capítulo de aislamientos por m² construido				9,41 €	1,809	
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silíceas y 350 kg de cemento, de 5 cm	m²	0,68786	11,51 €	7,92 €	1,522	
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m² compra)	m²	0,13311	19,91 €	2,65 €	0,510	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m²	0,55475	18,49 €	10,26 €	1,973	
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,59406	3,71 €	2,21 €	0,424	
	Total capítulo de solados por m² construido				23,03 €	4,429	
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,06685	179,97 €	12,03 €	2,314	
0,1092	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,00826	187,35 €	1,55 €	0,298	
m²/m² sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,24447	5,24 €	1,28 €	0,247	
	Colocación carpintería exterior	m²	0,07511	24,93 €	1,87 €	0,360	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,24447	1,83 €	0,45 €	0,086	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,06377	30,24 €	1,93 €	0,371	
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,09164	30,22 €	2,77 €	0,533	
	Vidrio climait 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m²	0,06760	26,64 €	1,80 €	0,346	
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				23,68 €	4,554	
Carpintería interior	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,01064	410,52 €	4,37 €	0,840	
0,216	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03883	178,13 €	6,92 €	1,330	
m²/m² sum	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02128	166,36 €	3,54 €	0,681	
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01064	196,80 €	2,09 €	0,403	
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m² incluso barniz	ud		268,13 €			
	Colocación de cercos interiores	m²	0,14862	14,35 €	2,13 €	0,410	
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				19,05 €	3,663	
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00133	1.248,05 €	1,66 €	0,319	
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,01064	118,38 €	1,26 €	0,242	
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. Incluso aislamiento coquilla	ml	0,20691	11,43 €	2,37 €	0,455	
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,01064	214,38 €	2,28 €	0,439	
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,01064	231,66 €	2,46 €	0,474	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,01064	297,34 €	3,16 €	0,608	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01064	363,98 €	3,87 €	0,745	
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,01064	704,64 €	7,50 €	1,442	
	Ayudas albañilería	ud	0,01064	264,58 €	2,81 €	0,541	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares							94,00 m2	constru.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. M²	Prec.uni.	Coste m²	%			
	Total capítulo de fontanería por m² construido				27,38 €	5,265			
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00066	2.008,46 €	1,34 €	0,257			
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00066	13.628,78	9,06 €	1,743			
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00066	14.092,16 €	9,37 €	1,802			
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00066	1.606,46 €	1,07 €	0,205			
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00066	1.782,53 €	1,19 €	0,228			
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00066	3.563,95 €	2,37 €	0,456			
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00066	8.434,22 €	5,61 €	1,078			
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00066	16.774,84 €	11,15 €	2,145			
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,06250	64,35 €	4,02 €	0,773			
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,06250	53,26 €	3,33 €	0,640			
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,01064	737,25 €	7,84 €	1,508			
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,51246	10,31 €	5,29 €	1,016			
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kcal/h rincipal n tipo individualizada	ud	0,07154	125,11 €	8,95 €	1,721			
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,01031	242,20 €	2,50 €	0,480			
	Ayudas de albañilería	ud	0,01064	155,64 €	1,66 €	0,318			
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				74,73 €	14,372			
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,01064	861,73 €	9,17 €	1,763			
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,01064	453,98 €	4,83 €	0,929			
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,01064	99,48 €	1,06 €	0,204			
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,01064	70,63 €	0,75 €	0,144			
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,01064	145,70 €	1,55 €	0,298			
	Total capítulo de energía solar por m² construido				17,36 €	3,338			
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,01064	68,76 €	0,73 €	0,141			
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,20691	9,79 €	2,02 €	0,389			
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,01064	157,78 €	1,68 €	0,323			
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,01064	215,92 €	2,30 €	0,442			
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,01064	959,03 €	10,20 €	1,962			
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,01064	107,90 €	1,15 €	0,221			
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,01064	45,21 €	0,48 €	0,092			
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00046	2.903,15 €	1,35 €	0,259			
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,01064	390,63 €	4,16 €	0,799			
		Total capítulo de electricidad por m² construido				24,07 €	4,628		
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00053	372,48 €	0,20 €	0,038			
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00532	54,52 €	0,29 €	0,056			
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	MI	0,00904	10,77 €	0,10 €	0,019			
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	Ud	0,00532	7,46 €	0,04 €	0,008			
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00053	122,08 €	0,06 €	0,012			
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	Ud	0,00053	105,04 €	0,06 €	0,011			
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	MI	0,00798	6,08 €	0,05 €	0,009			
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00053	703,38 €	0,37 €	0,072			
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. Y distribu.	Ud	0,00053	1.764,48 €	0,94 €	0,180			
	6 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	MI	0,03404	10,25 €	0,35 €	0,067		
	Canalización rincipal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	MI	0,03511	12,71 €	0,45 €	0,086			
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	MI	0,03511	11,36 €	0,40 €	0,077			
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00319	199,81 €	0,64 €	0,123			
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00319	122,27 €	0,39 €	0,075			
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,01064	88,91 €	0,95 €	0,182			
	2 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	Ud	0,02128	106,96 €	2,28 €	0,438		
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00709	129,96 €	0,92 €	0,177			
		Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				8,47 €	1,629		

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						94,00 m2	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. M²	Prec.uni.	Coste m²	%	
Ascensor	Contador y línea distribidora a cuadro	ud	0,00133	754,83 €	1,00 €	0,193	
Sótano	Cuadro de ascensor	ud	0,00133	378,17 €	0,50 €	0,097	
	Derivaciones a cabina ascensor	ud	0,03830	2,82 €	0,11 €	0,021	
Planta baja	Puntos de luz en recinto	ud	0,00399	20,18 €	0,08 €	0,015	
1	Escalera de plataforma en cuarto	ud	0,00133	116,28 €	0,15 €	0,030	
Plantas vivi.	Ascensor eléctrico paradas sótano, PB y viviendas, 1m/s.450 Kg.6 personas	ud	0,00133	13.685,86 €	18,20 €	3,500	
2	Ayudas albañilería	ud	0,00133	236,60 €	0,31 €	0,061	
	Total capítulo de ascensor por m² construido				20,36 €	3,916	
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m²	1,51744	2,99 €	4,53 €	0,872	
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m²	0,55475	3,53 €	1,96 €	0,376	
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,13311	3,53 €	0,47 €	0,090	
	Total capítulo de pintura por m² construido				6,96 €	1,338	
Varios	Limpieza de obra	ud	0,01064	203,53 €	2,17 €	0,416	
	Total capítulo de varios por m² construido				2,17 €	0,416	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	4,79 €	4,79 €	0,922	
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				4,79 €	0,922	
Elementos comunes	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m²	0,05977	302,23 €	18,06 €	3,474	
	Hueco de ascensor	m²	0,00372	141,00 €	0,53 €	0,101	
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m²	0,03011	575,00 €	17,32 €	3,330	
Superficie ocupada	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m²	0,00760	369,30 €	2,81 €	0,540	
0,1216	Recintos telecomunicaciones	m²	0,00422	278,01 €	1,17 €	0,226	
m²/m²	Sala de calderas calefacción	m²	0,01167	557,99 €	6,51 €	1,252	
	Total capítulo de elementos comunes por m² construido				46,40 €	8,922	
	Total de ejecución material por m². Construido de vivienda tipo medio			94,00 m2	520,00 €	100,0	

4.1.4. Zona de valor 04GG

El coste de ejecución material estimado para la nave industrial que se desarrolle en esta zona de valor es de 234,00 Euros/m², de acuerdo con las características se detallan a continuación:

Superficie nave	770,00 m2
Superficie entreplanta	0,00 m2
Superficie depósito	33,00 m2
Fachada a calle	28,00 m
Medianil	27,50 m
Superficie construida	770,00 m2
Superficie parcela	1.121,00 m2
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 m² construido de la misma		770 m2				
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Cimentación	Excavación de zapatas de pilares en terreno blando	m³	0,03752	10,69 €	0,40 €	0,171
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación 10 cm.	m³	0,00510	60,24 €	0,31 €	0,131
2 Kg/cm2	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimenta.	m³	0,03242	84,95 €	2,75 €	1,177
Hormi limpl.	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zunchos fachadas y medianiles	m³	0,04475	106,20 €	4,75 €	2,031
0,10 ml	Hierro B-500 en zapatas y zunchos cimentación	kg	5,96195	0,78 €	4,64 €	1,984

Análisis de nave industrial por m ² construido de la misma		770 m ²				
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Total capítulo cimentación por m ² construido				12,86 €	5,494
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02192	24,80 €	0,54 €	0,232
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,06818	27,99 €	1,91 €	0,816
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01948	21,95 €	0,43 €	0,183
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00260	178,52 €	0,46 €	0,198
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00577	113,39 €	0,65 €	0,280
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				4,00 €	1,708
Acometidas	Acometida de saneamiento D=250 mm. fecales (10 m.)	ml	0,01299	127,80 €	1,66 €	0,709
	Acometida de saneamiento D=300 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,01299	139,67 €	1,81 €	0,775
	Acometida de agua 80 mm. incluso arqueta	ud	0,00130	1.169,50 €	1,52 €	0,649
	Derechos de acometida de redes abastecimiento	ud	0,00130	3.807,32 €	4,94 €	2,113
	Derechos de acometida de energía eléctrica	ud	0,00130	22,95 €	0,03 €	0,013
	Caja general de protección	ud	0,00130	327,88 €	0,43 €	0,182
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01299	31,66 €	0,41 €	0,176
	Acometida de telefonía, desde punto de toma hasta armario de enlace	ml	0,01299	49,63 €	0,64 €	0,275
	Total capítulo acometidas por m ² construido				11,45 €	4,892
Estructura	Zócalo de Hormigón visto de 1 m altura y 20 cm espesor	m ³	0,07558	292,07 €	22,08 €	9,434
28 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	0,05893	97,81 €	5,76 €	2,463
8,00 ml altura	Estructura de cubierta prefabricada de hormigón	m ²	1,00000	34,30 €	34,30 €	14,659
	Total capítulo estructura por m ² construido				62,14 €	26,556
Cubierta	Cubierta de fibrocemento	m ²	1,00000	14,85 €	14,85 €	6,345
	Canalón chapa galvanizada 1,5 mm y 1 m de desarrollo, sobre Dally	ml	0,04286	25,04 €	1,07 €	0,459
	Bajante de pluviales PVC D=200 mmm	ml	0,07013	23,49 €	1,65 €	0,704
	Total capítulo cubierta por m ² construido				17,57 €	7,508
Tabiquerías	Muro bloque cemento dos caras vistas en fachada calle	m ²	0,88805	27,61 €	24,52 €	10,478
	Muro bloque cemento dos caras vistas en medianil	m ²	1,72468	27,61 €	47,62 €	20,350
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				72,14 €	30,828
Solados	Solera de hormigón 15 cm encachado 15 cm y acabado cuarzo	m ²	0,94597	20,30 €	19,21 €	8,208
	Total capítulo de solados por m ² construido				19,21 €	8,208
Carpintería	Puerta acceso a nave	m ²	0,06429	107,72 €	6,92 €	2,959
	Carpintería exterior	m ²	0,18403	80,47 €	14,81 €	6,329
	Colocación de cercos	m ²	0,24831	22,70 €	5,64 €	2,409
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				27,37 €	11,697
Fontanería	Punto interior en nave de desagües fecales	ud	0,00130	601,01 €	0,78 €	0,334
	Punto interior en nave de agua fría	ud	0,00130	601,01 €	0,78 €	0,334
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				1,56 €	0,667
Electricidad	Centralización de contadores	ud	0,00130	223,88 €	0,29 €	0,124
	Derivaciones a bajera	ud	0,00130	180,27 €	0,23 €	0,100
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				0,52 €	0,224
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	5,18 €	5,18 €	2,215
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² construido				5,18 €	2,215
1	Total de ejecución material por m ² . construido de nave				234,00 €	100,00

4.1.5. Zona de valor 05II

El coste de ejecución material estimado para la nave industrial que se desarrolle en esta zona de valor es de 260,00 Euros/m², de acuerdo con las características se detallan a continuación:

Superficie nave	488,00 m2
Superficie entreplanta	14,00 m2
Fachada a calle	6,10 m
Medianil	80,00 m
Superficie construida	488,00 m2
Superficie parcela	970,00 m2
Altura edificación	B+Entreplanta
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 ² construido de la misma		488 m2				
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación	Excavación de zapatas de pilares en terreno blando	m ³	0,03091	13,33 €	0,41 €	0,158
	Terreno					
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación 10 cm.	m ³	0,00510	75,15 €	0,38 €	0,147
	2 Kg/cm2					
	Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zapatas cimenta.	m ³	0,02581	105,96 €	2,73 €	1,052
Hormi limpl.	Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zunchos fachadas y medianiles	m ³	0,02256	132,47 €	2,99 €	1,150
	0,10 ml					
	Hierro B-500 en zapatas y zunchos cimentación	kg	3,44046	0,97 €	3,34 €	1,285
	Total capítulo cimentación por m ² construido				9,86 €	3,792
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,03458	30,93 €	1,07 €	0,411
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,10758	34,91 €	3,76 €	1,445
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,03074	27,38 €	0,84 €	0,324
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00410	222,67 €	0,91 €	0,351
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00577	141,44 €	0,82 €	0,314
	Total capítulo saneamiento por m ² construido					7,40 €
Acometidas	Acometida de saneamiento D=250 mm. fecales (10 m.)	ml	0,02049	175,18 €	3,59 €	1,381
	Acometida de saneamiento D=300 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,02049	189,99 €	3,89 €	1,497
	Acometida de agua 80 mm. incluso arqueta	ud	0,00205	1.458,76 €	2,99 €	1,150
	Derechos de acometida de redes abastecimiento	ud	0,00205	3.807,32 €	7,80 €	3,001
	Derechos de acometida de energía eléctrica	ud	0,00205	28,63 €	0,06 €	0,023
	Caja general de protección	ud	0,00205	408,98 €	0,84 €	0,322
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,02049	39,49 €	0,81 €	0,311
	Acometida de telefonía, desde punto de toma hasta armario de enlace	ml	0,02049	61,91 €	1,27 €	0,488
Total capítulo acometidas por m ² construido					21,25 €	8,173
Estructura	Zócalo de Hormigón visto de 1 m altura y 20 cm espesor	m ³	0,03811	364,31 €	13,89 €	5,341
	6 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	0,09547	122,01 €	11,65 €	4,480
	8,00 ml altura					
	Estructura de cubierta prefabricada de hormigón	m ²	1,00000	42,79 €	42,79 €	16,456
	Total capítulo estructura por m ² construido				68,32 €	26,277
Cubierta	Cubierta de fibrocemento	m ²	1,00000	18,52 €	18,52 €	7,123
	Canalón chapa galvanizada 1,5 mm y 1 m de desarrollo, sobre Dalla	ml	0,19672	31,24 €	6,14 €	2,363
	Bajante de pluviales PVC D=200 mmm	ml	0,11066	29,30 €	3,24 €	1,247
	Total capítulo cubierta por m ² construido					27,91 €
Tabiquerías	Muro bloque cemento dos caras vistas en fachada calle	m ²	2,24816	34,44 €	77,43 €	29,779
	Muro bloque cemento dos caras vistas en medianil	m ²	(1,59836)	34,44 €	-55,05 €	(21,172)
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido					22,38 €
Solados	Solera de hormigón 15 cm enchado 15 cm y acabado cuarzo	m ²	0,94191	25,33 €	23,86 €	9,175
	Total capítulo de solados por m ² construido					23,86 €
Carpintería	Puerta acceso a nave	m ²	0,05072	134,36 €	6,81 €	2,621
	Carpintería exterior	m ²	0,43371	100,38 €	43,54 €	16,744
	Colocación de cercos	m ²	0,48443	28,31 €	13,72 €	5,275
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido					64,07 €

Análisis de nave industrial por m ² construido de la misma		488 m ²				
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Fontanería	Punto interior en nave de desagües fecales	ud	0,00205	601,01 €	1,23 €	0,474
	Punto interior en nave de agua fría	ud	0,00205	601,01 €	1,23 €	0,474
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				2,46 €	0,947
Electricidad	Centralización de contadores	ud	0,00205	279,25 €	0,57 €	0,220
	Derivaciones a bajera	ud	0,00205	224,85 €	0,46 €	0,177
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				1,03 €	0,397
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	11,47 €	11,47 €	4,413
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² construido				11,47 €	4,413
1	Total de ejecución material por m ² . construido de nave				260,00 €	100,00

4.1.6. Zona de valor 06DD

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 603,00 Euros/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	15,71 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	174,52 m ²
Fachada a calle	87,26 ml
Tabique distribuciones	30,09 ml
Superficie construida	205,00 m ²
Carpintería exterior	31,59 m ²
Carpintería interior	12,51 m ²
Superficie parcela	375,00 m ²
Altura edificación	B+Entreplanta
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma		Aislado 205,00 m ²				
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,09759	30,45 €	2,97 €	0,493
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	68,86 €	2,41 €	0,400
	2 Kg/cm ² Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación	m ³	0,03719	139,36 €	5,18 €	0,860
	Hormi. limpi. 0,50 ml. Hormigón armado HA-25/30/Ila en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,02539	142,57 €	3,62 €	0,600
	Total capítulo cimentación por m ² construido					14,19 €
Sótano o SS. Planta baja 1	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,06584	28,51 €	1,88 €	0,311
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,03776	22,02 €	0,83 €	0,138
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,31992	18,09 €	5,79 €	0,960
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,05384	16,82 €	0,91 €	0,150
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00976	154,18 €	1,50 €	0,249
Plantas vivi.	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,04653	176,34 €	8,21 €	1,361
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				19,11 €	3,170
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02747	123,38 €	3,39 €	0,562
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02747	123,38 €	3,39 €	0,562
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00488	1.254,65 €	6,12 €	1,015
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02683	22,11 €	0,59 €	0,098

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma					Aislado	205,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,07317	22,97 €	1,68 €	0,279	
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm²	ml	0,12195	8,96 €	1,09 €	0,181	
	Total capítulo acometidas por m² construido				16,27 €	2,697	
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m³	0,01763	249,82 €	4,41 €	0,731	
	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	9,3668	0,75 €	7,03 €	1,165	
Planta baja	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16185	52,49 €	8,49 €	1,409	
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,84043	10,48 €	8,80 €	1,460	
Plantas vivi.	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,75 €	0,83 €	0,137	
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,68381	6,22 €	4,25 €	0,705	
Entrecubierta	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	22,95 €	22,95 €	3,806	
	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	0,083	
	Total capítulo estructura por m² construido				57,26 €	9,495	
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m²	1,00000	34,10 €	34,10 €	5,655	
1 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	1,00000	30,85 €	30,85 €	5,115	
100,00 %	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,07270	32,94 €	2,40 €	0,397	
inclinada	Canalón de PVC	ml	0,40065	25,91 €	10,38 €	1,722	
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12019	21,38 €	2,57 €	0,426	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,36058	128,36 €	46,28 €	7,676	
	Total capítulo cubierta por m² construido				126,57 €	20,991	
Conductos	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,00976	373,80 €	3,65 €	0,605	
ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,00976	12,58 €	0,12 €	0,020	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,00976	12,58 €	0,12 €	0,020	
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m³/hr,	ud	0,00976	107,27 €	1,05 €	0,174	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,01951	12,58 €	0,25 €	0,041	
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,00976	18,88 €	0,18 €	0,031	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,02927	18,88 €	0,55 €	0,092	
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,03902	16,23 €	0,63 €	0,105	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				6,55 €	1,087	
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	1,11126	67,39 €	74,89 €	12,420	
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,42255	2,57 €	6,22 €	1,031	
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,42566	4,45 €	1,89 €	0,314	
Coef. Facha.	Tabique de fachada calle	m²	0,99689	15,66 €	15,61 €	2,589	
0,5	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12191	17,48 €	2,13 €	0,353	
ml/m² sum	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10108	19,22 €	1,94 €	0,322	
Coef. Ventil.	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,05431	21,44 €	1,16 €	0,193	
0,181	Tabicón distribuciones	m²	0,58086	20,54 €	11,93 €	1,978	
m²/m² sum	Tabique en distribuciones	m²	0,20122	15,66 €	3,15 €	0,522	
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				118,93 €	19,724	
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,85315	9,17 €	16,99 €	2,817	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,65030	9,79 €	6,36 €	1,055	
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m²	0,20102	15,12 €	3,04 €	0,504	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m² compra)	m²	0,27661	23,13 €	6,40 €	1,061	
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				32,79 €	5,437	
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m³	m²	1,04116	6,47 €	6,74 €	1,118	
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	1,36058	4,32 €	5,87 €	0,974	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,08939	13,81 €	1,23 €	0,205	
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				13,85 €	2,297	
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m² compra)	m²	0,09125	29,93 €	2,73 €	0,453	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m²	0,76007	29,87 €	22,71 €	3,765	
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,68754	3,57 €	2,46 €	0,407	
	Total capítulo de solados por m² construido				27,89 €	4,626	
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,13714	158,59 €	21,75 €	3,607	

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma				Aislado	205,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
exterior 0,181 m²/m² sum	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,01695	165,07 €	2,80 €	0,464
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40135	4,60 €	1,85 €	0,306
	Colocación carpintería exterior	m²	0,15409	23,65 €	3,64 €	0,604
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40135	1,80 €	0,72 €	0,120
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,12191	27,52 €	3,36 €	0,556
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,18295	27,10 €	4,96 €	0,822
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m²	0,13868	19,58 €	2,71 €	0,450
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido					41,79 €
Carpintería interior 0,061 m²/m² sum	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00488	455,26 €	2,22 €	0,368
	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,01780	178,95 €	3,19 €	0,528
	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,02439	172,41 €	4,21 €	0,697
	Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz	ud	0,00488	191,59 €	0,93 €	0,155
	Colocación de cercos interiores	m²	0,09690	12,59 €	1,22 €	0,202
Total capítulo carpintería interior por m² construido					11,77 €	1,951
Fontanería Cocina 1 Baño Aseo 1	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00488	297,51 €	1,45 €	0,241
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ml	0,07317	12,73 €	0,93 €	0,154
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00488	182,70 €	0,89 €	0,148
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00488	225,91 €	1,10 €	0,183
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00488	236,46 €	1,15 €	0,191
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00488	321,47 €	1,57 €	0,260
	Bañera 1,20, lavabo, inoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00488	511,08 €	2,49 €	0,413
	Ayudas albañilería	ud	0,00488	275,21 €	1,34 €	0,223
Total capítulo de fontanería por m² construido					10,93 €	1,813
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00488	1.488,69 €	7,26 €	1,204
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,02195	10,00 €	0,22 €	0,036
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00488	1.742,74 €	8,50 €	1,410
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,69808	13,11 €	9,15 €	1,518
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08854	132,21 €	11,71 €	1,941
	Ayudas de albañilería	ud	0,00488	150,78 €	0,74 €	0,122
Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido					37,58 €	6,231
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,00488	1.874,08 €	9,14 €	1,516
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00488	646,28 €	3,15 €	0,523
	Total capítulo de energía solar por m² construido					12,29 €
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00488	63,09 €	0,31 €	0,051
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,08780	8,96 €	0,79 €	0,130
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00488	173,06 €	0,84 €	0,140
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00488	389,53 €	1,90 €	0,315
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00488	1.115,23 €	5,44 €	0,902
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00488	203,47 €	0,99 €	0,165
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00488	256,47 €	1,25 €	0,207
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00488	2.649,13 €	12,92 €	2,143
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00488	358,92 €	1,75 €	0,290
Total capítulo de electricidad por m² construido					26,20 €	4,344
Telecomunica. 3 Tubos	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00488	299,95 €	1,46 €	0,243
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,04878	49,02 €	2,39 €	0,397
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,08293	9,12 €	0,76 €	0,125
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,04878	6,04 €	0,29 €	0,049
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00488	107,07 €	0,52 €	0,087
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,07317	5,33 €	0,39 €	0,065
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00488	496,44 €	2,42 €	0,402
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,04878	8,99 €	0,44 €	0,073
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,04878	11,15 €	0,54 €	0,090
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,04878	9,96 €	0,49 €	0,081

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Aislado	205,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
4 Tomas ser.	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00244	107,24 €	0,26 €	0,043
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00488	77,98 €	0,38 €	0,063
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,01951	93,81 €	1,83 €	0,304
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00650	113,98 €	0,74 €	0,123
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido					12,92 €
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	1,78828	2,82 €	5,04 €	0,836
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	0,76007	2,90 €	2,20 €	0,365
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,09125	2,90 €	0,26 €	0,044
	Total capítulo de pintura por m ² construido					7,51 €
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	8,61 €	8,61 €	1,428
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido				8,61 €	1,428
Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo medio				205,00 m ²	603,00 €	100,00

4.1.7. Zona de valor 00RE

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares				122,75 m ² constru.			
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m ³	0,02905	35,42 €	1,03 €	0,238	
	Terreno						
	4 Kg/cm ²	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,00354	58,26 €	0,21 €	0,048
	0,10 ml horm. lim.	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,02550	102,84 €	2,62 €	0,607
		Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,75 €	0,62 €	0,143
	Total capítulo cimentación por m ² construido.				4,48 €	1,036	
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,01515	23,98 €	0,36 €	0,084	
	Sótano						
1	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	35,33 €	0,05 €	0,011	
	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	
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	17,29 €	1,07 €	0,248	
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	16,01 €	0,18 €	0,041	
	2						
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	172,64 €	0,01 €	0,002	
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	136,85 €	0,42 €	0,098	
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	109,66 €	0,78 €	0,181	
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				3,33 €	0,770	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constru.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	115,00 €	0,56 €	0,129	
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	121,97 €	0,59 €	0,137	
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.352,11 €	0,48 €	0,112	
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,343	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	22,19 €	0,97 €	0,224	
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	21,98 €	0,18 €	0,041	
	Caja general de protección	ud	0,00050	317,09 €	0,16 €	0,037	
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	30,62 €	0,50 €	0,115	
	Total capítulo acometidas por m ² construido					4,91 €	1,137
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0413	0,75 €	6,81 €	1,576	
	Sótano						
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16488	52,22 €	8,61 €	1,993	
	1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,83652	10,52 €	8,80 €	2,036
	Planta baja						
	1	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,75 €	0,83 €	0,192
	1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68810	6,22 €	4,28 €	0,991
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	18,05 €	18,05 €	4,178	
	2	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	0,116
	Total capítulo estructura por m ² construido					47,88 €	11,08
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	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 ²	0,05828	105,00 €	6,12 €	1,417	
Total capítulo cubierta por m ² construido					24,31 €	5,628	
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
	m ² /m ²	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	10,46 €	0,50 €	0,115
		Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	17,16 €	0,41 €	0,094
		Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	11,91 €	0,44 €	0,103
		Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	39,60 €	1,25 €	0,290
		Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	15,22 €	0,84 €	0,195
Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido					8,13 €	1,881	
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	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 ² sum	Tabique de fachada calle	m ²	0,56660	13,62 €	7,72 €	1,786
		Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m ²	0,03947	38,11 €	1,50 €	0,348
		Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,11 €	1,04 €	0,242
	Coef. Ventil.						
	0,1092	Tabique de fachada patio	m ²	0,00090	13,62 €	0,01 €	0,003
	m ² /m ² sum	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	32,96 €	4,18 €	0,968
		Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	16,12 €	1,06 €	0,246
		Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	19,30 €	0,99 €	0,229
	Superficie ocupada						
	0,1148	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,13889	19,41 €	2,70 €	0,624
m ² /m ²	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m ²	0,20144	11,14 €	2,24 €	0,519	
	Tabicón distribuciones	m ²	0,47360	17,07 €	8,08 €	1,871	
	Tabique en distribuciones	m ²	0,30081	13,62 €	4,10 €	0,948	
Total capítulo tabiquerías por m ² construido					76,70 €	17,75	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,55522	7,76 €	12,08 €	2,795
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,56001	8,35 €	4,67 €	1,082
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m ²	0,15227	14,01 €	2,13 €	0,494
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m ² compra)	m ²	0,53559	21,61 €	11,57 €	2,679
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido					30,46 €
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m ²	0,63543	5,70 €	3,62 €	0,838
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,30828	4,33 €	1,34 €	0,309
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m ³	m ²	0,35614	3,88 €	1,38 €	0,320
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m ²	0,35614	2,95 €	1,05 €	0,243
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,12700	13,86 €	1,76 €	0,408
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	11,46 €	1,50 €	0,346
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido					10,64 €
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silícea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m ²	0,71228	10,13 €	7,22 €	1,670
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m ² compra)	m ²	0,14513	17,52 €	2,54 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m ²	0,56715	16,28 €	9,23 €	2,137
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,27 €	2,02 €	0,467
	Total capítulo de solados por m ² construido					21,01 €
Carpintería exterior 0,1092 m ² /m ² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,06922	158,44 €	10,97 €	2,539
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,00856	164,94 €	1,41 €	0,327
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	4,62 €	1,17 €	0,271
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,07778	21,95 €	1,71 €	0,395
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,61 €	0,41 €	0,094
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,06604	26,62 €	1,76 €	0,407
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m ²	0,09489	26,61 €	2,52 €	0,584
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m ²	0,07000	23,45 €	1,64 €	0,380
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido					21,59 €
Carpintería interior 0,195 m ² /m ² sum	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	361,41 €	2,86 €	0,662
	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
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m ² incluso barniz	ud		236,05 €		
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,13905	12,64 €	1,76 €	0,407
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido					15,37 €
Fontanería Cocina 1 Baño 1 Aseo 1	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.098,75 €	1,09 €	0,252
	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	104,22 €	0,82 €	0,191
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	10,07 €	1,55 €	0,359
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	188,74 €	1,49 €	0,346
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	203,95 €	1,61 €	0,374
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	238,12 €	1,88 €	0,436
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	250,63 €	1,98 €	0,459
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	485,39 €	3,84 €	0,889
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	261,77 €	2,07 €	0,480
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	320,44 €	2,54 €	0,587
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	620,35 €	4,91 €	1,136
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	288,69 €	2,28 €	0,529

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Total capítulo de fontanería por m ² 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 ² construido				52,60 €	12,176
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m ² útiles	ud	0,00791	892,53 €	7,06 €	1,635
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	470,20 €	3,72 €	0,861
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	103,04 €	0,82 €	0,189
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	73,15 €	0,58 €	0,134
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	128,27 €	1,02 €	0,235
	Total capítulo de energía solar por m ² 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 ² 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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
6 Tubos	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	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
	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
3 Tomas ser.	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
	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 ² construido				6,60 €	1,527
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m ²	1,52420	2,63 €	4,01 €	0,928
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m ²	0,56715	3,11 €	1,76 €	0,408
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,14513	3,11 €	0,45 €	0,104
	Total capítulo de pintura por m ² construido				6,22 €	1,440
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	179,18 €	1,42 €	0,328
	Total capítulo de varios por m ² construido				1,42 €	0,328
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	5,57 €	5,57 €	1,288
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido				5,57 €	1,288
Elementos ocupada 0,0960 m ² /m ²	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m ²	0,04969	253,65 €	12,60 €	2,917
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m ²	0,02714	505,17 €	13,71 €	3,174
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m ²	0,00733	325,15 €	2,38 €	0,552
	Recintos telecomunicaciones	m ²	0,00314	238,86 €	0,75 €	0,174
	Sala de calderas calefacción	m ²	0,00868	548,84 €	4,76 €	1,103
	Total capítulo de elementos comunes por m ² construido				34,21 €	7,919
	Total de ejecución material por m ² . construido de vivienda tipo medio			125,75 m ²	432,00 €	100,0

4.1.8. Zona de valor 00RG

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por 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	%	
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m³	0,02905	42,65 €	1,24 €	0,238	
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,00354	70,15 €	0,25 €	0,048	
4 Kg/cm2	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,02550	123,83 €	3,16 €	0,607	
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,91 €	0,74 €	0,143	
	Total capítulo cimentación por m² construido.				5,39 €	1,036	
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,01515	28,88 €	0,44 €	0,084	
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	42,54 €	0,06 €	0,011	
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	32,59 €	0,12 €	0,022	
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	25,56 €	0,43 €	0,082	
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	20,81 €	1,29 €	0,249	
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	19,28 €	0,21 €	0,041	
2	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	207,88 €	0,01 €	0,002	
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	164,78 €	0,51 €	0,098	
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	132,04 €	0,94 €	0,181	
	Total capítulo saneamiento por m² construido				4,01 €	0,770	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	150,22 €	0,73 €	0,140	
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	158,61 €	0,77 €	0,148	
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.628,11 €	0,58 €	0,112	
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,285	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	26,72 €	1,16 €	0,224	
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	27,09 €	0,22 €	0,042	
	Caja general de protección	ud	0,00050	381,82 €	0,19 €	0,037	
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	36,86 €	0,60 €	0,115	
	Total capítulo acometidas por m² construido				5,73 €	1,102	
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	9,0413	0,91 €	8,20 €	1,577	
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16488	62,88 €	10,37 €	1,994	
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,83652	12,66 €	10,59 €	2,037	
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,91 €	1,00 €	0,192	
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,68810	7,49 €	5,16 €	0,991	
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	21,74 €	21,74 €	4,180	
2	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,60 €	0,60 €	0,116	
	Total capítulo estructura por m² construido				57,65 €	11,09	
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,25000	63,40 €	15,85 €	3,048	
4	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	39,82 €	0,72 €	0,139	
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	65,93 €	1,65 €	0,317	
	Canalón de PVC	ml	0,06476	29,16 €	1,89 €	0,363	
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,07771	23,15 €	1,80 €	0,346	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,05828	126,44 €	7,37 €	1,417	
	Total capítulo cubierta por m² construido				29,28 €	5,630	
Conductos	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	431,54 €	3,42 €	0,657	
ventilación	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	213,54 €	1,69 €	0,325	
Superf. Ocupad	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103	
0,0051	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	12,60 €	0,60 €	0,115	
m²/m²	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	20,66 €	0,49 €	0,094	
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	47,69 €	1,51 €	0,290	
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	18,32 €	1,01 €	0,195	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				9,79 €	1,882	

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	%	
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	0,66344	71,87 €	47,68 €	9,170	
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,89 €	4,18 €	0,803	
0,356122426	Tabique de fachada calle	m²	0,56660	16,40 €	9,29 €	1,787	
ml/m² sum	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m²	0,03947	45,88 €	1,81 €	0,348	
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,95 €	1,26 €	0,242	
Coef. Ventil.	Tabique de fachada patio	m²	0,00090	16,40 €	0,01 €	0,003	
0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	39,69 €	5,03 €	0,968	
m²/m² sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	19,40 €	1,28 €	0,246	
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	23,24 €	1,19 €	0,229	
Superficie ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,13889	23,38 €	3,25 €	0,624	
0,1148	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m²	0,20144	13,41 €	2,70 €	0,520	
m²/m²	Tabicón distribuciones	m²	0,47360	20,55 €	9,73 €	1,872	
	Tabique en distribuciones	m²	0,30081	16,40 €	4,93 €	0,949	
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				92,35 €	17,76	
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,55522	9,35 €	14,54 €	2,796	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,56001	10,05 €	5,63 €	1,082	
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m²	0,15227	16,87 €	2,57 €	0,494	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m² compra)	m²	0,53559	26,02 €	13,94 €	2,680	
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				36,68 €	7,053	
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m²	0,63543	6,86 €	4,36 €	0,838	
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,30828	5,22 €	1,61 €	0,309	
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	m²	0,35614	4,67 €	1,66 €	0,320	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,35614	3,55 €	1,26 €	0,243	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,12700	16,69 €	2,12 €	0,408	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	13,80 €	1,80 €	0,346	
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				12,82 €	2,465	
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silicea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m²	0,71228	12,20 €	8,69 €	1,671	
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m² compra)	m²	0,14513	21,10 €	3,06 €	0,589	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m²	0,56715	19,60 €	11,12 €	2,138	
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,94 €	2,43 €	0,467	
	Total capítulo de solados por m² construido				25,30 €	4,865	
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,06922	190,78 €	13,21 €	2,540	
0,1092	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,00856	198,61 €	1,70 €	0,327	
m²/m² sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	5,56 €	1,41 €	0,271	
	Colocación carpintería exterior	m²	0,07778	26,43 €	2,06 €	0,395	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,94 €	0,49 €	0,094	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,06604	32,06 €	2,12 €	0,407	
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,09489	32,04 €	3,04 €	0,585	
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m²	0,07000	28,24 €	1,98 €	0,380	
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				25,99 €	4,999	
Carpintería interior	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	435,18 €	3,44 €	0,662	
0,195	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	188,83 €	5,45 €	1,049	
m²/m² sum	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	176,35 €	4,19 €	0,805	
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	208,63 €	3,30 €	0,635	
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m² incluso barniz	ud		284,24 €			
	Colocación de cercos interiores	m²	0,13905	15,22 €	2,12 €	0,407	

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	%	
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				18,50 €	3,558	
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.323,04 €	1,31 €	0,252	
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	125,49 €	0,99 €	0,191	
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	12,12 €	1,87 €	0,359	
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	227,26 €	1,80 €	0,346	
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	245,58 €	1,94 €	0,374	
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	286,72 €	2,27 €	0,436	
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	301,79 €	2,39 €	0,459	
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	584,48 €	4,63 €	0,890	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	315,21 €	2,49 €	0,480	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	385,85 €	3,05 €	0,587	
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	746,98 €	5,91 €	1,137	
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	347,62 €	2,75 €	0,529	
	Total capítulo de fontanería por m² construido				31,40 €	6,039	
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	2.129,14 €	1,05 €	0,203	
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.447,70 €	7,15 €	1,374	
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.938,92 €	7,39 €	1,421	
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.702,99 €	0,84 €	0,162	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.889,64 €	0,93 €	0,180	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.778,10 €	1,87 €	0,359	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	8.941,01 €	4,42 €	0,850	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	17.782,79 €	8,80 €	1,692	
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	68,22 €	3,17 €	0,610	
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	56,47 €	2,63 €	0,505	
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	781,55 €	6,19 €	1,189	
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	10,93 €	5,80 €	1,116	
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07408	132,62 €	9,82 €	1,889	
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	256,75 €	1,97 €	0,379	
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	164,99 €	1,31 €	0,251	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				63,34 €	12,180	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00791	1.074,72 €	8,51 €	1,636	
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	566,18 €	4,48 €	0,862	
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	124,07 €	0,98 €	0,189	
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	88,08 €	0,70 €	0,134	
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	154,45 €	1,22 €	0,235	
	Total capítulo de energía solar por m² construido				15,89 €	3,055	
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	72,90 €	0,58 €	0,111	
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	10,37 €	1,60 €	0,307	
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	167,26 €	1,32 €	0,255	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	276,61 €	2,19 €	0,421	
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	1.188,05 €	9,40 €	1,808	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	114,39 €	0,91 €	0,174	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	67,09 €	0,53 €	0,102
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	3.077,60 €	1,05 €	0,202
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	414,11 €	3,28 €	0,630
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				20,85 €	4,010
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	395,56 €	0,16 €	0,030
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	57,80 €	0,23 €	0,044
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	11,42 €	0,08 €	0,015
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	7,90 €	0,03 €	0,006
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00040	129,42 €	0,05 €	0,010
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	111,35 €	0,04 €	0,008
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	6,44 €	0,04 €	0,007
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	745,65 €	0,30 €	0,057
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00040	1.870,50 €	0,74 €	0,142
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
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00791	137,77 €	1,09 €	0,210
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				7,94 €	1,527
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m ²	1,52420	3,17 €	4,83 €	0,928
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m ²	0,56715	3,74 €	2,12 €	0,408
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,14513	3,74 €	0,54 €	0,104
	Total capítulo de pintura por m ² construido				7,49 €	1,441
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	215,75 €	1,71 €	0,328
	Total capítulo de varios por m ² construido				1,71 €	0,328
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	6,70 €	6,70 €	1,289
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido				6,70 €	1,289
Elementos ocupada 0,0960 m ² /m ²	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m ²	0,04969	305,42 €	15,18 €	2,918
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m ²	0,02714	608,29 €	16,51 €	3,175
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m ²	0,00733	391,52 €	2,87 €	0,552
	Recintos telecomunicaciones	m ²	0,00314	287,62 €	0,90 €	0,174
	Sala de calderas calefacción	m ²	0,00868	660,87 €	5,74 €	1,103
	Total capítulo de elementos comunes por m ² construido				41,20 €	7,922
	Total de ejecución material por m ² . construido de vivienda tipo medio			122,75 m ²	520,00 €	100,0

4.1.9. Zona de valor 00PT

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m ³	0,02905	42,65 €	1,24 €	0,238
	Terreno	m ³	0,00354	70,15 €	0,25 €	0,048
	4 Kg/cm ²	m ³	0,02550	123,83 €	3,16 €	0,607
	0,10 ml horm. lím.	kg	0,82064	0,91 €	0,74 €	0,143
	Total capítulo cimentación por m ² construido.					5,39 €
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,01515	28,88 €	0,44 €	0,084
	Sótano	ml	0,00139	42,54 €	0,06 €	0,011
	1	ml	0,00357	32,59 €	0,12 €	0,022
	Planta baja	ml	0,01668	25,56 €	0,43 €	0,082
	1	ml	0,06209	20,81 €	1,29 €	0,249
	Plantas vivi.	ml	0,01098	19,28 €	0,21 €	0,041
	2	ud	0,00005	207,88 €	0,01 €	0,002
		ud	0,00310	164,78 €	0,51 €	0,098
		ud	0,00714	132,04 €	0,94 €	0,181
	Total capítulo saneamiento por m ² construido					4,01 €
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	150,22 €	0,73 €	0,140
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	158,61 €	0,77 €	0,148
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.628,11 €	0,58 €	0,112
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,285
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	26,72 €	1,16 €	0,224
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	27,09 €	0,22 €	0,042
	Caja general de protección	ud	0,00050	381,82 €	0,19 €	0,037
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	36,86 €	0,60 €	0,115
Total capítulo acometidas por m ² construido					5,73 €	1,102
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0413	0,91 €	8,20 €	1,577
	Sótano	m ³	0,16488	62,88 €	10,37 €	1,994
	1	m ²	0,83652	12,66 €	10,59 €	2,037
	Planta baja	m ²	1,10000	0,91 €	1,00 €	0,192
	1	m ²	0,68810	7,49 €	5,16 €	0,991
	Plantas vivi.	m ²	1,00000	21,74 €	21,74 €	4,180
	2	ud	1,00000	0,60 €	0,60 €	0,116
Total capítulo estructura por m ² construido					57,65 €	11,09
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,25000	63,40 €	15,85 €	3,048
	4	ml	0,01818	39,82 €	0,72 €	0,139
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	65,93 €	1,65 €	0,317
	Canalón de PVC	ml	0,06476	29,16 €	1,89 €	0,363
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,07771	23,15 €	1,80 €	0,346
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,05828	126,44 €	7,37 €	1,417

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	%	
	Total capítulo cubierta por m² construido				29,28 €	5,630	
Conductos ventilación	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	
Superf. Ocupad	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103	
0,0051	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	12,60 €	0,60 €	0,115	
m²/m²	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	20,66 €	0,49 €	0,094	
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	47,69 €	1,51 €	0,290	
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	18,32 €	1,01 €	0,195	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				9,79 €	1,882	
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	0,66344	71,87 €	47,68 €	9,170	
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,89 €	4,18 €	0,803	
0,356122426	Tabique de fachada calle	m²	0,56660	16,40 €	9,29 €	1,787	
ml/m² sum	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m²	0,03947	45,88 €	1,81 €	0,348	
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,95 €	1,26 €	0,242	
Coef. Ventil.	Tabique de fachada patio	m²	0,00090	16,40 €	0,01 €	0,003	
0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	39,69 €	5,03 €	0,968	
m²/m² sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	19,40 €	1,28 €	0,246	
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	23,24 €	1,19 €	0,229	
Superficie ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,13889	23,38 €	3,25 €	0,624	
0,1148	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m²	0,20144	13,41 €	2,70 €	0,520	
m²/m²	Tabicón distribuciones	m²	0,47360	20,55 €	9,73 €	1,872	
	Tabique en distribuciones	m²	0,30081	16,40 €	4,93 €	0,949	
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				92,35 €	17,76	
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,55522	9,35 €	14,54 €	2,796	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,56001	10,05 €	5,63 €	1,082	
	Falso techo de escayola en vestibulo, paso, baño y aseo	m²	0,15227	16,87 €	2,57 €	0,494	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m² compra)	m²	0,53559	26,02 €	13,94 €	2,680	
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				36,68 €	7,053	
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m²	0,63543	6,86 €	4,36 €	0,838	
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,30828	5,22 €	1,61 €	0,309	
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	m²	0,35614	4,67 €	1,66 €	0,320	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,35614	3,55 €	1,26 €	0,243	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,12700	16,69 €	2,12 €	0,408	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	13,80 €	1,80 €	0,346	
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				12,82 €	2,465	
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silíceo y 350 kg de cemento, de 5 cm	m²	0,71228	12,20 €	8,69 €	1,671	
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m² compra)	m²	0,14513	21,10 €	3,06 €	0,589	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m²	0,56715	19,60 €	11,12 €	2,138	
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,94 €	2,43 €	0,467	
	Total capítulo de solados por m² construido				25,30 €	4,865	
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,06922	190,78 €	13,21 €	2,540	
exterior	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,00856	198,61 €	1,70 €	0,327	
0,1092	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	5,56 €	1,41 €	0,271	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
m²/m² sum	Colocación carpintería exterior	m²	0,07778	26,43 €	2,06 €	0,395	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,94 €	0,49 €	0,094	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado ahapeado y barnizado	ml	0,06604	32,06 €	2,12 €	0,407	
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,09489	32,04 €	3,04 €	0,585	
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m²	0,07000	28,24 €	1,98 €	0,380	
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				25,99 €	4,999	
Carpintería interior	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	435,18 €	3,44 €	0,662	
0,195	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	188,83 €	5,45 €	1,049	
	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	176,35 €	4,19 €	0,805	
m²/m² sum	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	208,63 €	3,30 €	0,635	
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m² incluso barniz	ud		284,24 €			
	Colocación de cercos interiores	m²	0,13905	15,22 €	2,12 €	0,407	
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				18,50 €	3,558	
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.323,04 €	1,31 €	0,252	
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	125,49 €	0,99 €	0,191	
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	12,12 €	1,87 €	0,359	
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	227,26 €	1,80 €	0,346	
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	245,58 €	1,94 €	0,374	
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	286,72 €	2,27 €	0,436	
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	301,79 €	2,39 €	0,459	
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	584,48 €	4,63 €	0,890	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	315,21 €	2,49 €	0,480	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	385,85 €	3,05 €	0,587	
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	746,98 €	5,91 €	1,137	
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	347,62 €	2,75 €	0,529	
	Total capítulo de fontanería por m² construido				31,40 €	6,039	
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	2.129,14 €	1,05 €	0,203	
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.447,70 €	7,15 €	1,374	
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.938,92 €	7,39 €	1,421	
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.702,99 €	0,84 €	0,162	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.889,64 €	0,93 €	0,180	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.778,10 €	1,87 €	0,359	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	8.941,01 €	4,42 €	0,850	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	17.782,79 €	8,80 €	1,692	
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	68,22 €	3,17 €	0,610	
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	56,47 €	2,63 €	0,505	
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	781,55 €	6,19 €	1,189	
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	10,93 €	5,80 €	1,116	
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07408	132,62 €	9,82 €	1,889	
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	256,75 €	1,97 €	0,379	
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	164,99 €	1,31 €	0,251	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				63,34 €	12,180	
Energía	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	

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	%	
solar	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	566,18 €	4,48 €	0,862	
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	124,07 €	0,98 €	0,189	
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	88,08 €	0,70 €	0,134	
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	154,45 €	1,22 €	0,235	
	Total capítulo de energía solar por m² construido				15,89 €	3,055	
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	72,90 €	0,58 €	0,111	
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	10,37 €	1,60 €	0,307	
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	167,26 €	1,32 €	0,255	
	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
	3 Tomas ser.	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	
Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.		ud	0,02374	113,39 €	2,69 €	0,518	
Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda		ud	0,00791	137,77 €	1,09 €	0,210	
Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				7,94 €	1,527		
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m²	1,52420	3,17 €	4,83 €	0,928	
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m²	0,56715	3,74 €	2,12 €	0,408	
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,14513	3,74 €	0,54 €	0,104	
	Total capítulo de pintura por m² construido				7,49 €	1,441	
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	215,75 €	1,71 €	0,328	
	Total capítulo de varios por m² construido				1,71 €	0,328	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	6,70 €	6,70 €	1,289	
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				6,70 €	1,289	
Elementos	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m²	0,04969	305,42 €	15,18 €	2,918	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
ocupada 0,0960 m ² /m ²	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m ²	0,02714	608,29 €	16,51 €	3,175
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m ²	0,00733	391,52 €	2,87 €	0,552
	Recintos telecomunicaciones	m ²	0,00314	287,62 €	0,90 €	0,174
	Sala de calderas calefacción	m ²	0,00868	660,87 €	5,74 €	1,103
	Total capítulo de elementos comunes por m ² construido					41,20 €
Total de ejecución material por m ² . construido de vivienda tipo medio				122,75 m ²	520,00 €	100,0

4.1.10. Zona de valor 00PP

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación Terreno 4 Kg/cm2 0,10 ml horm. lim.	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m ³	0,02905	35,67 €	1,04 €	0,199
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,00354	58,67 €	0,21 €	0,040
	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	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 ² construido.					4,51 €
Saneamiento Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	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 ² construido					3,35 €
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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00841	22,15 €	0,19 €	0,036
	Caja general de protección	ud	0,00052	319,30 €	0,17 €	0,032
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01681	30,83 €	0,52 €	0,100
	Total capítulo acometidas por m ² construido				5,09 €	0,979
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0413	0,76 €	6,86 €	1,318
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/Illa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16488	52,58 €	8,67 €	1,667
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,83652	10,59 €	8,86 €	1,704
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,76 €	0,84 €	0,161
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68810	6,27 €	4,31 €	0,829
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	18,19 €	18,19 €	3,498
2	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	0,097
	Total capítulo estructura por m ² construido				48,22 €	9,27
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,25000	53,02 €	13,25 €	2,549
4	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 ²	0,07955	105,75 €	8,41 €	1,618
	Total capítulo cubierta por m ² construido				27,86 €	5,357
Conductos	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00831	360,88 €	3,00 €	0,577
ventilación	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00831	178,57 €	1,48 €	0,286
Superf. Ocupad	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03908	11,99 €	0,47 €	0,090
0,0053	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04989	10,53 €	0,53 €	0,101
m ² /m ²	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 ² construido				9,06 €	1,742
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	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 ²	0,79595	13,71 €	10,92 €	2,099
ml/m ² sum	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m ²	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 ²	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 ² /m ² 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	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,19456	19,55 €	3,80 €	0,731
ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m ²	0,17395	11,22 €	1,95 €	0,375
0,1549	Tabicón distribuciones	m ²	0,61371	17,19 €	10,55 €	2,028
m ² /m ²	Tabique en distribuciones	m ²	0,38959	13,71 €	5,34 €	1,027
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				105,00 €	20,19
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	2,12372	7,82 €	16,61 €	3,193
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,79453	8,40 €	6,68 €	1,284
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m ²	0,20322	14,11 €	2,87 €	0,551
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m ² compra)	m ²	0,59466	21,76 €	12,94 €	2,489
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				39,09 €	7,518

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m ²	0,89456	5,74 €	5,13 €	0,987
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,32955	4,36 €	1,44 €	0,277
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m ³	m ²	0,49888	3,91 €	1,95 €	0,375
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m ²	0,49888	2,97 €	1,48 €	0,285
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,17869	13,96 €	2,49 €	0,480
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13719	11,54 €	1,58 €	0,304
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido					14,08 €
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silicea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m ²	0,99776	10,20 €	10,18 €	1,958
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m ² compra)	m ²	0,17346	17,65 €	3,06 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m ²	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 ² construido					29,54 €
Carpintería exterior 0,1092 m ² /m ² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,09697	159,54 €	15,47 €	2,975
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,01199	166,09 €	1,99 €	0,383
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,35460	4,65 €	1,65 €	0,317
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,10895	22,11 €	2,41 €	0,463
	Sellado carpintería exterior	ml	0,35460	1,62 €	0,57 €	0,110
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,09250	26,81 €	2,48 €	0,477
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m ²	0,13293	26,79 €	3,56 €	0,685
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m ²	0,09806	23,62 €	2,32 €	0,445
Total capítulo carpintería exterior por m ² construido					30,45 €	5,856
Carpintería interior 0,161 m ² /m ² sum	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00831	363,93 €	3,03 €	0,582
	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03035	157,92 €	4,79 €	0,922
	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
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m ² incluso barniz	ud		237,70 €		
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,16105	12,72 €	2,05 €	0,394
Total capítulo carpintería interior por m ² construido					17,67 €	3,399
Fontanería Cocina 1 Baño 1 Aseo 1	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00104	1.106,42 €	1,15 €	0,221
	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00831	104,94 €	0,87 €	0,168
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,16172	10,14 €	1,64 €	0,315
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00831	190,05 €	1,58 €	0,304
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00831	205,37 €	1,71 €	0,328
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00831	239,78 €	1,99 €	0,383
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00831	252,38 €	2,10 €	0,404
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00831	488,78 €	4,06 €	0,782
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00831	263,60 €	2,19 €	0,421
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00831	322,67 €	2,68 €	0,516
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00831	624,68 €	5,19 €	0,999
	Ayudas albañilería	ud	0,00831	290,71 €	2,42 €	0,465
	Total capítulo de fontanería por m ² construido					27,59 €
Calefacción y agua caliente	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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares							139,51 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
colectiva	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 ² construido					60,22 €	11,581
	Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m ² útiles	ud	0,00831	1.033,57 €	8,59 €	1,653
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 ² construido						15,89 €	3,056
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00831	60,96 €	0,51 €	0,097	
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,16172	8,68 €	1,40 €	0,270	
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00831	139,87 €	1,16 €	0,224	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00831	223,82 €	1,86 €	0,358	
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00831	1.102,39 €	9,17 €	1,763	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00831	95,66 €	0,80 €	0,153	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00831	56,11 €	0,47 €	0,090	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00036	2.573,70 €	0,92 €	0,178	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00831	346,30 €	2,88 €	0,554	
Total capítulo de electricidad por m ² construido					19,16 €	3,686	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00042	329,11 €	0,14 €	0,026	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00416	48,34 €	0,20 €	0,039	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00707	9,55 €	0,07 €	0,013	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00416	6,61 €	0,03 €	0,005	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00042	108,23 €	0,04 €	0,009	
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00042	93,12 €	0,04 €	0,007	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00624	5,39 €	0,03 €	0,006	
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00042	623,56 €	0,26 €	0,050	
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00042	1.564,24 €	0,65 €	0,125	
	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		

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares							139,51 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
3 Tomas ser.	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	
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02494	94,82 €	2,37 €	0,455	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00831	115,21 €	0,96 €	0,184	
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido					6,98 €	1,342
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m ²	2,07399	2,65 €	5,49 €	1,056	
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m ²	0,82430	3,13 €	2,58 €	0,496	
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,17346	3,13 €	0,54 €	0,104	
	Total capítulo de pintura por m ² construido					8,61 €	1,656
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00831	180,43 €	1,50 €	0,288	
	Total capítulo de varios por m ² construido					1,50 €	0,288
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	7,05 €	7,05 €	1,355	
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido					7,05 €	1,355
Elementos ocupada 0,1096 m ² /m ²	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m ²	0,05473	244,09 €	13,36 €	2,569	
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m ²	0,03310	508,67 €	16,84 €	3,238	
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m ²	0,00937	327,39 €	3,07 €	0,590	
	Recintos telecomunicaciones	m ²	0,00330	237,08 €	0,78 €	0,150	
	Sala de calderas calefacción	m ²	0,00912	552,65 €	5,04 €	0,969	
	Total capítulo de elementos comunes por m ² construido					39,08 €	7,516
Total de ejecución material por m ² . construido de vivienda tipo medio					139,51 m ²	520,00 €	100,0

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

4.2.1. Zonas de valor 01HU, 02UU y 06DD

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	01HU, 02UU 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

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	01HU, 02UU y 06DD			
	Vivienda			
	Coste suelo.		Coste const.	
2.9 Tasa Licencia de primera ocupación			0,0008	Em
2.10 Seguro Garantía Decen. 0'65% de 2.1 a 2.6			0,0081	Em
2.11 Organismo Técnico Control 0'4% (2.1 a 2.6)			0,0050	Em
2.12 Obra Nueva Actos Juri. Doc. 0'05%			0,0050	Em
2.13 Obra Nueva Arancel Notario			0,0025	Em
2.14 Obra Nueva Arancel Registro			0,0012	Em
2.0 TOTAL CONSTRUCCION			1,2725	Em
3.0 PROMOCION				
3.1 Tasación previa préstamo hipo. 0'1% sobre	0,0014	Vr	0,0018	Em
3.2 Comi. Apert. Hipo. 0'5% sobre 80%	0,0085	Vr	0,0103	Em
3.3 Actos Jurídicos Docu. Hipoteca 0'5%	0,0085	Vr	0,0103	Em
3.4 Arancel Notario préstamo hipotecario	0,0006	Vr	0,0006	Em
3.5 Arancel Registro préstamo hipotecario	0,0012	Vr	0,0012	Em
3.6 Gastos generales promoción	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.7 Impuesto de Actividades Económicas	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.8 Aval viviendas vendidas	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.9 Gastos Gestión Venta	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.10 Gastos Financieros	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.11 Impuesto Sociedades 25% Benefi.3.11	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.12 Beneficio Promoción 15%	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.0 TOTAL PROMOCION	0,0202	Vr	0,0243	Em
4.0 VALOR VENTA M2 CONSTRUIDO	1,1092	Vr	1,2968	Em

4.2.1. Zonas de valor 03CC, 04GG y 05II

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

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

Siendo:

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

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

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

Siendo:

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

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

Considerando el grado de actividad de la zona y que la actual coyuntura del sector de la construcción ha reducido las expectativas de obtención de beneficios en la promoción de viviendas se fija un beneficio del promotor del 3% para la zona de valor 03CC y 5% para las zonas de valor 04GG y 05II.

4.3. Costes de mercado de la urbanización

4.3.1. Zonas de valor 01HU, 02UU y 03CC

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 11,20 €/m², de acuerdo con una unidad de ejecución tipo cuyas características se expresan a continuación:

Unidad urbanística	Características de la unidad de ejecución								Coste de urbanización	
	Superficie unidad (m ²)	Superficie parcelas privadas (m ²)	Superficie viales (m ²)	Zonas verdes (m ²)	Sistema general (m ²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edif (m ² /m ²)	Por m ² de espacio público (€/m ²)	Por m ² de parcela bruta (€/m ²)
SR-3	13.715,20	12.038,70	951,50	725,00	0,00	8	26	0,36	112,54	13,76
Medias	13.715,20	12.038,70	951,50	725,00	0,00	8	26	0,36	115,00	14,00

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

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m ³	0,73950	0,80 €	0,59 €	5,53
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m ³	0,11050	3,18 €	0,35 €	3,27
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m ³	0,450000	0,61 €	0,28 €	2,57
	Total capítulo movimiento de tierras por m ²				1,22 €	11,37
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,00028	6,39 €	0,00 €	0,02
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,01114	7,81 €	0,09 €	0,81
	Áridos filtrantes	m ³	0,00115	5,83 €	0,01 €	0,06
	Total capítulo drenajes por m ² .				0,10 €	0,89
Saneamiento de pluviales y fecales 0,30 ml diametro	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,06036	1,02 €	0,06 €	0,57
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,04024	3,91 €	0,16 €	1,47
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,06856	0,61 €	0,04 €	0,39
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,03106	6,52 €	0,20 €	1,88
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,01639	10,85 €	0,18 €	1,65
	Colector hormigón centrífugo estanco fecales	ml	0,01530	12,07 €	0,18 €	1,72
	Pozo de registro D=100 cm y H=250 cm	ud	0,00127	302,38 €	0,39 €	3,59
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,00129	63,95 €	0,08 €	0,77
	Acometida a colector	ud	0,00238	23,05 €	0,05 €	0,51
Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m ² .				1,35 €	12,55	
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m ³	0,01710	1,02 €	0,02 €	0,16
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m ³	0,00733	3,91 €	0,03 €	0,27
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m ³	0,01824	0,61 €	0,01 €	0,10
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,02895	12,16 €	0,35 €	3,28
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,00011	33,28 €	0,00 €	0,03
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,00011	21,38 €	0,00 €	0,02

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
	Válvula de compuerta con bridas para diámetro medio, cuerpo y tapa fundición nodular	ud	0,00095	118,96 €	0,11 €	1,06
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00095	113,74 €	0,11 €	1,01
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,00007	211,86 €	0,01 €	0,14
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00007	113,74 €	0,01 €	0,07
	Boca de riego.	ud	0,00020	108,62 €	0,02 €	0,20
	Acometida a edificaciones, toma red, 5 m polietileno, registro, válvulas.	ud	0,00197	116,38 €	0,23 €	2,13
	Total capítulo distribución de agua por m².				0,91 €	8,47
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,04370	11,38 €	0,50 €	4,63
	Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,00109	108,23 €	0,12 €	1,10
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,000012	8.977,47 €	0,11 €	1,01
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,000012	8.434,40 €	0,10 €	0,95
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm² Al	ml	0,00874	4,72 €	0,04 €	0,38
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm² Al	ml	0,02185	3,42 €	0,07 €	0,70
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm² Al	ml	0,01311	2,12 €	0,03 €	0,26
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,00222	69,37 €	0,15 €	1,43
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm² Al	ml	0,00874	11,51 €	0,10 €	0,94
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,00004	373,69 €	0,02 €	0,15
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m².				1,24 €	11,55
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,02360	4,48 €	0,11 €	0,98
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,00120	20,40 €	0,02 €	0,23
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,00006	40,42 €	0,00 €	0,02
	Total capítulo distribución de gas natural por m².				0,13 €	1,24
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,02972	4,94 €	0,15 €	1,37
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00212	7,18 €	0,02 €	0,14
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,00022	193,47 €	0,04 €	0,39
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,00004	125,59 €	0,00 €	0,05
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,00065	36,28 €	0,02 €	0,22
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00013	175,80 €	0,02 €	0,21
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,000013	1.418,82 €	0,02 €	0,17
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,04108	0,29 €	0,01 €	0,11
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,00223	3,65 €	0,01 €	0,08
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,00607	8,75 €	0,05 €	0,49
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,00005	62,68 €	0,00 €	0,03
	Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,000013	189,20 €	0,00 €	0,02
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,00016	372,54 €	0,06 €	0,54
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivador	ml	0,02710	2,21 €	0,06 €	0,56
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,000013	10.538,57 €	0,13 €	1,24
	Total capítulo de canalización telefónica por m².				0,60 €	5,62
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,03992	5,85 €	0,23 €	2,17
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,00119	23,52 €	0,03 €	0,26
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,00029	39,60 €	0,01 €	0,11
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,00160	12,04 €	0,02 €	0,18
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,00004	8,72 €	0,00 €	0,00
	Báculo farola H=6 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00160	262,41 €	0,42 €	3,90
	Farola jardín H=4 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00004	153,49 €	0,01 €	0,06
	Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.	ud	0,00009	522,33 €	0,05 €	0,44

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
	Equipo estático- estabilizador de tensión y reductor de flujo luminoso de 45 KVA,	ud	0,00009	174,11 €	0,02 €	0,15
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm²	ud	0,02983	1,21 €	0,04 €	0,34
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²	ud	0,01067	2,67 €	0,03 €	0,27
	Total capítulo de alumbrado público por m².				0,85 €	7,87
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m³	0,00078	1,02 €	0,00 €	0,01
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,00078	0,61 €	0,00 €	0,00
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,00003	33,28 €	0,00 €	0,01
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,00635	2,27 €	0,01 €	0,13
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,00003	44,81 €	0,00 €	0,01
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,00011	13,66 €	0,00 €	0,01
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,00049	2,62 €	0,00 €	0,01
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,00000	263,15 €	0,00 €	0,00
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,000001	471,52 €	0,00 €	0,00
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,004048	0,53 €	0,00 €	0,02
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,100000	0,02 €	0,00 €	0,02
	Total capítulo de riego por aspersión por m².				0,03 €	0,24
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m³	0,16105	4,50 €	0,73 €	6,75
	Subbase granular todo-uno en aceras	m³	0,05864	4,50 €	0,26 €	2,46
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m³	0,07452	4,72 €	0,35 €	3,28
	Bordillo de piedra 30/15/15 en aceras.	ml	0,03846	10,78 €	0,41 €	3,86
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,03846	2,16 €	0,08 €	0,77
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,00176	4,69 €	0,01 €	0,08
	Pavimento de baldosa hidráulica de 4 tacos, incluso solera de hormigón de 12 cm	m²	0,08741	9,55 €	0,83 €	7,77
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m²	0,00155	5,65 €	0,01 €	0,08
	Aparcamiento de solera de hormigón ruleteado de 20 cm	m²	0,07600	9,76 €	0,74 €	6,90
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,03933	4,47 €	0,18 €	1,64
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m²	0,12324	1,22 €	0,15 €	1,40
	Capa rodadura aglomerado ofítico S12 4cm.	m²	0,12324	1,19 €	0,15 €	1,36
	Total capítulo aceras y calzadas por m².				3,90 €	36,35
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m²	0,01279	2,30 €	0,03 €	0,27
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m²	0,01279	0,82 €	0,01 €	0,10
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,00107	16,43 €	0,02 €	0,16
	Arbustos de porte medio	ud	0,00596	5,28 €	0,03 €	0,29
	Total capítulo de jardinería por m².				0,09 €	0,83
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00003	112,86 €	0,00 €	0,03
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00001	220,04 €	0,00 €	0,02
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,00036	33,66 €	0,01 €	0,11
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,00000	474,77 €	0,00 €	0,01
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m²	0,00012	13,16 €	0,00 €	0,01
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,000001	4.163,47 €	0,00 €	0,02
	Total capítulo de mobiliario urbano por m².				0,02 €	0,22
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,00069	53,32 €	0,04 €	0,34
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m²	0,00546	2,76 €	0,02 €	0,14
	Total capítulo de señalización viaria por m².				0,05 €	0,48
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,00044	21,35 €	0,01 €	0,09
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,00011	36,88 €	0,00 €	0,04
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,00124	7,57 €	0,01 €	0,09

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
	Ensayos de tierras y varios 25% anteriores	ud	0,25000	0,02 €	0,01 €	0,05
	Total capítulo de ensayos de control por m ² .				0,03 €	0,26
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m ²	0,00559	3,90 €	0,02 €	0,20
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m ² .				0,02 €	0,20
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	20,00 €	0,20 €	1,86
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² .				0,20 €	1,86
1	Total de ejecución material por m ² . de urbanización				10,74 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,24 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,23 €	2,14
	Total 1+2+3				11,21 €	104,33

El coste de la urbanización por m² de terreno bruto se estima de acuerdo con las características que a continuación se describen:

Movimiento de tierras	1,34 €/m ²
Saneariamiento	1,35 €/m ²
Distribución de aguas	0,91 €/m ²
Distribución de energía	1,24 €/m ²
Otras redes	0,74 €/m ²
Alumbrado público	0,85 €/m ²
Calzadas y aceras	4,65 €/m ²
Jardinería	0,11 €/m ²
Mobiliario	0,02 €/m ²
Total Ejecución Material	11,20 €/m ²
Beneficio Industrial	1,68 €/m ²
Licencia y Honorarios	1,12 €/m ²
Total	14,00 €/m ²

4.3.2. Zonas de valor 04GG y 05II

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 20,80 €/m², de acuerdo con una unidad de ejecución tipo cuyas características se expresan a continuación:

Unidad urbanística	Características de la unidad de ejecución							Coste de urbanización		
	Superficie unidad (m ²)	Superficie parcelas privadas (m ²)	Superficie viales (m ²)	Zonas verdes (m ²)	Sistema general (m ²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edif (m ² /m ²)	Por m ² de espacio público (€/m ²)	Por m ² de parcela bruta (€/m ²)
SI-1	12.722,00	7.696,00	4.170,00	412,00	444,00	11	10	0,83	64,88	25,63
Medias	12.722,00	7.696,00	4.170,00	412,00	444,00	11	10	0,83	66,00	26,00

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 ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m ³	0,73950	2,13 €	1,58 €	7,91
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m ³	0,11050	8,44 €	0,93 €	4,68
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m ³	0,450000	1,63 €	0,73 €	3,68
	Total capítulo movimiento de tierras por m ²					3,24 €

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,00028	16,97 €	0,00 €	0,02
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,00815	20,74 €	0,17 €	0,85
	Aridos filtrantes	m ³	0,00088	15,50 €	0,01 €	0,07
	Total capítulo drenajes por m ² .				0,19 €	0,94
Saneamiento de pluviales y fecales 0,30 ml diametro	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,05141	2,72 €	0,14 €	0,70
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,03427	10,39 €	0,36 €	1,79
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,05767	1,63 €	0,09 €	0,47
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,03329	17,31 €	0,58 €	2,89
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,01199	28,82 €	0,35 €	1,73
	Colector hormigón centrifugado estanco fecales	ml	0,01119	32,06 €	0,36 €	1,80
	Pozo de registro D=100 cm y H=250 cm	ud	0,00093	803,23 €	0,75 €	3,76
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,00094	169,87 €	0,16 €	0,80
	Acometida a colector	ud	0,00174	61,22 €	0,11 €	0,53
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m ² .				2,89 €	14,47
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m ³	0,01253	2,72 €	0,03 €	0,17
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m ³	0,00537	10,39 €	0,06 €	0,28
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m ³	0,01335	1,63 €	0,02 €	0,11
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,02118	32,30 €	0,68 €	3,43
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,00011	88,40 €	0,01 €	0,05
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,00011	56,80 €	0,01 €	0,03
	Válvula de compuerta con bridas para diámetro medio, cuerpo y tapa fundición nodular	ud	0,00070	316,00 €	0,22 €	1,11
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00070	302,13 €	0,21 €	1,06
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,00005	673,36 €	0,03 €	0,17
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00005	302,13 €	0,02 €	0,08
	Boca de riego.	ud	0,00014	298,24 €	0,04 €	0,22
	Acometida a edificaciones, toma red, 5 m piliético, registro, válvulas.	ud	0,00072	1.183,44 €	0,85 €	4,27
	Total capítulo distribución de agua por m ² .				2,19 €	10,98
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,03198	32,23 €	1,03 €	5,17
	Arqueta trococónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,00080	287,50 €	0,23 €	1,15
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,000009	23.847,27 €	0,21 €	1,06
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,000009	22.508,34 €	0,20 €	1,00
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm ² Al	ml	0,00640	12,53 €	0,08 €	0,40
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm ² Al	ml	0,01599	9,08 €	0,15 €	0,73
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm ² Al	ml	0,00959	5,62 €	0,05 €	0,27
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,00076	184,26 €	0,14 €	0,70
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm ² Al	ml	0,00640	30,56 €	0,20 €	0,98
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,00003	992,64 €	0,03 €	0,16
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m ² .				2,32 €	11,62
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,01727	11,91 €	0,21 €	1,03
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,00044	54,18 €	0,02 €	0,12
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,00004	107,36 €	0,00 €	0,02
	Total capítulo distribución de gas natural por m ² .				0,23 €	1,17
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,02175	13,12 €	0,29 €	1,43
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00072	19,06 €	0,01 €	0,07
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,00016	513,91 €	0,08 €	0,41
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,00003	333,60 €	0,01 €	0,05

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,00047	96,36 €	0,05 €	0,23
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00009	466,99 €	0,04 €	0,22
	Total capítulo de canalización telefónica por m ² .				0,48 €	2,41
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,02925	15,54 €	0,45 €	2,28
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,00044	62,48 €	0,03 €	0,14
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,00021	105,20 €	0,02 €	0,11
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,00058	31,98 €	0,02 €	0,09
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,00004	23,18 €	0,00 €	0,01
	Báculo farola H= 4m luminaria 100 w tipo sencillo.	ud	0,00058	353,50 €	0,21 €	1,03
	Farola jardín H= 4m luminaria 100 w tipo sencillo.	ud	0,00004	353,50 €	0,02 €	0,08
	Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.	ud	0,00003	1.387,49 €	0,04 €	0,18
	Equipo estático- estabilizador de tensión y reductor de flujo luminoso de 45 KVA,	ud	0,00003	462,50 €	0,01 €	0,06
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm ²	ud	0,02183	3,22 €	0,07 €	0,35
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm ²	ud	0,00800	7,10 €	0,06 €	0,28
	Total capítulo de alumbrado público por m ² .				0,92 €	4,62
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m ³	0,00078	2,72 €	0,00 €	0,01
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,00078	1,63 €	0,00 €	0,01
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,00003	88,40 €	0,00 €	0,01
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,00635	6,02 €	0,04 €	0,19
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,00003	119,02 €	0,00 €	0,02
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,00011	36,28 €	0,00 €	0,02
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,00049	6,97 €	0,00 €	0,02
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,00000	699,03 €	0,00 €	0,00
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,000001	1.252,51 €	0,00 €	0,00
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m ² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,004048	1,40 €	0,01 €	0,03
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,100000	0,06 €	0,01 €	0,03
	Total capítulo de riego por aspersión por m ² .				0,07 €	0,34
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,17140	11,96 €	2,05 €	10,28
	Subbase granular todo-uno en aceras	m ³	0,04829	11,96 €	0,58 €	2,90
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,07931	12,55 €	1,00 €	4,99
	Bordillo de hormigón 25/15/12 en aceras.	ml	0,02814	15,88 €	0,45 €	2,24
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,02814	5,73 €	0,16 €	0,81
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,00176	12,45 €	0,02 €	0,11
	Pavimento de solera de hormigón ruleteado, incluso solera de 12 cm	m ²	0,07195	21,82 €	1,57 €	7,87
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m ²	0,00032	15,00 €	0,00 €	0,02
	Aparcamiento de pavimento asfáltico de igual sección que calzada	m ²	0,05561	4,73 €	0,26 €	1,32
	Capa rodadura aglomerado ofítico S12 4cm.	m ²	0,17013	4,73 €	0,80 €	4,03
	Total capítulo aceras y calzadas por m ² .				6,90 €	34,57
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m ²	0,00665	6,11 €	0,04 €	0,20
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m ²	0,01996	2,17 €	0,04 €	0,22
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,00032	43,64 €	0,01 €	0,07
	Arbustos de porte medio	ud	0,00065	14,03 €	0,01 €	0,05
	Total capítulo de jardinería por m ² .				0,11 €	0,54
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00008	299,80 €	0,02 €	0,11
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,00001	89,42 €	0,00 €	0,01
	Total capítulo de mobiliario urbano por m ² .				0,02 €	0,12
Señalización	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,00050	141,63 €	0,07 €	0,36

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
viaria	Pintura reflectante en señalización horizontal	m ²	0,00400	7,33 €	0,03 €	0,15
	Total capítulo de señalización viaria por m ² .				0,10 €	0,50
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,00032	56,72 €	0,02 €	0,09
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,00008	97,98 €	0,01 €	0,04
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,00091	20,11 €	0,02 €	0,09
	Total capítulo de ensayos de control por m ² .				0,04 €	0,22
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m ²	0,00428	10,37 €	0,04 €	0,22
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m ² .				0,04 €	0,22
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	20,00 €	0,20 €	1,00
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² .				0,20 €	1,00
1	Total de ejecución material por m ² . de urbanización				19,94 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,44 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,43 €	2,14
	Total 1+2+3				20,81 €	104,33

El coste de la urbanización por m² de terreno bruto se estima de acuerdo con las características que a continuación se describen:

Movimiento de tierras	3,48 €/m ²
Saneamiento	2,89 €/m ²
Distribución de aguas	2,19 €/m ²
Distribución de energía	2,32 €/m ²
Otras redes	0,71 €/m ²
Alumbrado público	0,92 €/m ²
Calzadas y aceras	8,10 €/m ²
Jardinería	0,18 €/m ²
Mobiliario	0,02 €/m ²
Total Ejecución Material	20,80 €/m ²
Beneficio Industrial	3,12 €/m ²
Licencia y Honorarios	2,08 €/m ²
Total	26,00 €/m ²

5. VALORACION DEL SUELO

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

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

En notación matemática:

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

Siendo:

VR_{ij0}	Valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela para el uso j de la parcela tipo en la zona de valor i
VM_{ij0}	Valor de mercado de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i

VAC_{ij0} Valor actual de construcción de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i , para una antigüedad igual a cero
 k_{Sj} Coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en la zona de valor i
 SCC_{ij0} Superficie construida de cálculo para la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m ²)	Código de identificación
01HU	Todas las edificaciones	Residencial	1,30	1,10	100,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	38,00	02
02UU	Todas las edificaciones	Residencial	1,30	1,10	161,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	58,00	02
03CC	Todas las edificaciones	Residencial	1,47	1,21	122,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	51,00	02
04GG	Todas las edificaciones	Ganadero	1,47	1,21	24,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	27,00	02
05II	Todas las edificaciones	Industrial	1,47	1,21	30,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	15,00	02
06DD	Todas las edificaciones	Diseminado	1,30	1,10	25,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	8,00	02

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

Uso		Planta	01HU	02UU	03CC	04GG	05II	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	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	01	01	01	02	02	01
2	ALMACENAJE	Baja	02	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
3	AGRARIO	Baja	02	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
4	INDUSTRIAL	Baja	02	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
5	COMERCIAL	Baja	01	01	02	01	01	01
		Semisótano	01	01	02	01	01	01
		Entreplanta	01	01	02	02	02	01

		Resto de plantas	01	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
6	OFICINA	Baja	01	01	02	01	01	01
		Semisótano	01	01	02	01	01	01
		Entreplanta	01	01	02	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
7	ESPECTACULOS	Baja	01	01	02	01	01	01
		Semisótano	01	01	02	01	01	01
		Entreplanta	01	01	02	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
8	DEPORTIVO	Baja	01	01	02	01	01	01
		Semisótano	01	01	02	01	01	01
		Entreplanta	01	01	02	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
9	HOSTELERIA	Baja	01	01	02	01	01	01
		Semisótano	01	01	02	01	01	01
		Entreplanta	01	01	02	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
10	DOCENTE	Baja	01	01	02	01	01	01
		Semisótano	01	01	02	01	01	01
		Entreplanta	01	01	02	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
11	PUBLICO	Baja	01	01	02	01	01	01
		Semisótano	01	01	02	01	01	01
		Entreplanta	01	01	02	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
12	SANITARIO	Baja	01	01	02	01	01	01
		Semisótano	01	01	02	01	01	01
		Entreplanta	01	01	02	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
133	SINGULARES (Bajeras)	Baja	02	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02	02
13(Resto)	SINGULARES (Resto)	Baja	02	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	01	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	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	01	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} Coeficiente corrector s del valor de repercusión de la unidad inmobiliaria k
 SC_p Superficie construida privada de la unidad inmobiliaria

Calculados en función de la valoración mediante el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles 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 m², menor que 200,00 m²

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

Siendo

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

5.2.2. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa

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

- SCp < 50 m2: $C_{ks} = 1.08$
- 50 m2 < SCp < 400 m2 $C_{ks} = 1.1086 - 0.0005 * SC_p$
- SCp > 400 m2: $C_{ks} = 0.90$

Siendo:

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

Calculados en función de la valoración mediante el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles 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 m2, menor que 400,00 m2

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

Siendo:

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

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

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

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

Siendo:

$VSNC_{ik}$ Valor del suelo no consolidado del recinto k de la zona de valor i
 VR_{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
 CU_{ik} Coste de urbanización por m² aplicable al recinto k de la zona de valor i
 $c05_k$ Coeficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5
 $c082_k$ Coeficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo a la Norma 8.2.
 SNC_{ik} Superficie no consolidada del recinto k de la zona de valor i.

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

- Suelo ordenado con urbanización consolidada:

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

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

- Suelo ordenado neto:

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

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

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

Siendo:

CU	Coste de urbanización unitario
SB	Superficie total de la unidad de actuación
CU _b	Coste de urbanización bruto del recinto origen
%	Porcentaje de reparto de cargas establecido en el proyecto de reparcelación
SN _p	Superficie neta del recinto.

- Suelo ordenado bruto:

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

El coste total de la urbanización se calculará a partir de las determinaciones de la Ponencia de valoración relativas a la unidad de ejecución representativa de la zona de valoración. El coste de urbanización por metro cuadrado de superficie bruta se estimará por medio del coste unitario de urbanización (CU_{i0}), si bien cabe, en caso de que sea conocida la superficie neta que debe resultar, modificarlo en función de la misma por medio de la siguiente fórmula:

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

Siendo:

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

- Suelo con aprovechamiento tipo:

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

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

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

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

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

Siendo:

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

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

5.5. Determinación del valor del suelo libre consolidado

De acuerdo a 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 las zonas 04GG y 06DD en la que toma como referencia su valor valor básico)

Zona de valor	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	% de cálculo	Valor del suelo libre consolidado €/m2
01HU	100,00	10%	10,00
02UU	161,00	10%	16,00
03CC	122,00	10%	12,00
04GG	30,00	-	3,00
05II	38,00	10%	3,00
06DD	25,00	-%	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 _{ij}	coeficiente del valor por unidad de superficie de la clase j del tipo i
VM _i	valor medio por unidad de superficie del tipo i en el municipio
I _{ij}	índice de valor relativo intratipo asignado en la Ponencia de Valoración a la clase j del tipo i
S _{ij}	superficie total de todas las unidades inmobiliarias de la clase j del tipo i en el municipio.

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

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

Siendo:

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

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

6. VALOR REGISTRAL

6.1. Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles

El cálculo del valor catastral por el método aditivo del valor de las unidades inmobiliarias acogidas al Sistema General de Caracterización de Construcciones y que se ven afectadas por repercusión de suelo o

que participan en algún elemento común afectado por repercusión de suelo, se llevará a cabo como producto de la suma del valor actual de la construcción y del valor de repercusión del uso al que se adscribe la unidad a valorar en el recinto en que se encuentra VSC_{ijk} , por los coeficientes correctores que resulten de la aplicación de la Norma 8.2.

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

Siendo:

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

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

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

A efectos de cálculo del valor 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

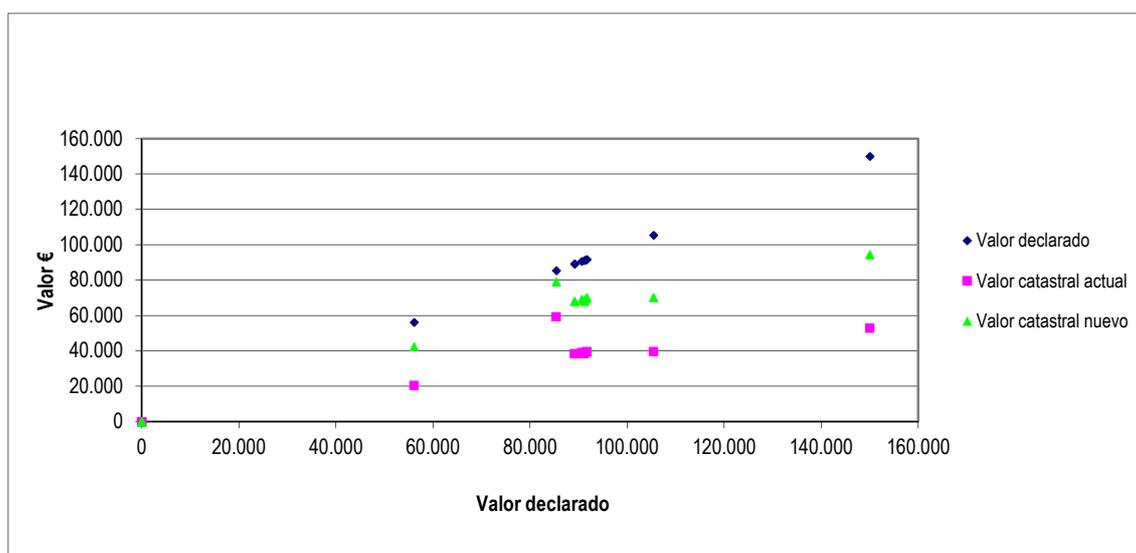
6.3.1. Zona de valor 01HU

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 sitios en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios en el mercado:

Código de identificación	Superficie (m²) y tipologías			Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Parcela	Vivienda					
		Útil	Construida				
Medias	220,56	100,59	117,59	93.245,36	42.297,79	70.737,14	106.965,29
5800009	72,00	112,17	141,00	56.124,43	20.625,13	42.480,82	51.940,56
5800056	325,75	208,79	249,11	150.000,00	52.885,43	94.355,29	61.806,72
5800061	401,18	95,13	109,40	85.402,86	59.350,07	79.125,39	132.988,99
5800062	178,20	86,52	99,50	91.734,83	39.696,66	70.219,97	114.783,57
5800064	172,80	83,90	96,48	91.175,56	38.502,77	68.090,34	113.121,30
5800066	172,80	83,90	96,48	89.203,04	38.496,40	68.079,77	113.121,30
5800067	175,61	85,27	98,06	91.364,41	39.105,93	69.215,17	113.980,93
5800068	178,20	86,52	99,50	105.428,75	39.675,02	70.163,99	114.783,57
5800069	172,80	83,90	96,48	89.203,04	38.482,23	68.037,24	113.121,30
5800071	175,61	85,27	98,06	90.659,20	39.105,93	69.215,17	113.980,93

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:



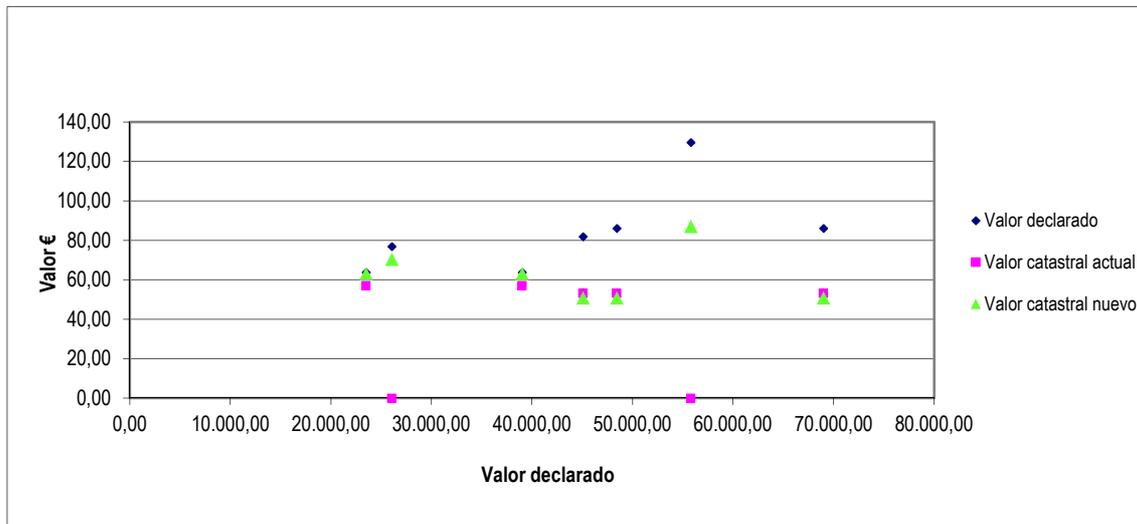
6.3.1. Zona de valor 02UU

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 ²)	Superficie edificable (m ²)		Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor por m ² (€/m ²)		
		Uso predominante	Uso pomenorizado				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
Medias	454,94	156,30	42,72	43.844,50	18.800,06	27.654,98	95,19	39,19	62,45
5800025	430,50	223,86	25,83	55.800,73		37.547,17	129,62		87,22
5800028	339,00	142,38	16,95	26.063,68		23.911,25	76,88		70,53
5800030	369,01	129,15	44,28	23.508,54	21.107,37	23.375,00	63,71	57,20	63,35
5800031	369,01	129,15	44,28	39.015,84	21.107,37	23.375,00	105,73	57,20	63,35
5800034	550,99	154,28	55,10	45.084,32	29.367,77	28.050,52	81,82	53,30	50,91
5800035	563,02	157,65	56,30	48.438,40	30.008,97	28.662,96	86,03	53,30	50,91
5800036	563,02	157,65	56,30	69.000,00	30.008,97	28.662,96	122,55	53,30	50,91

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:



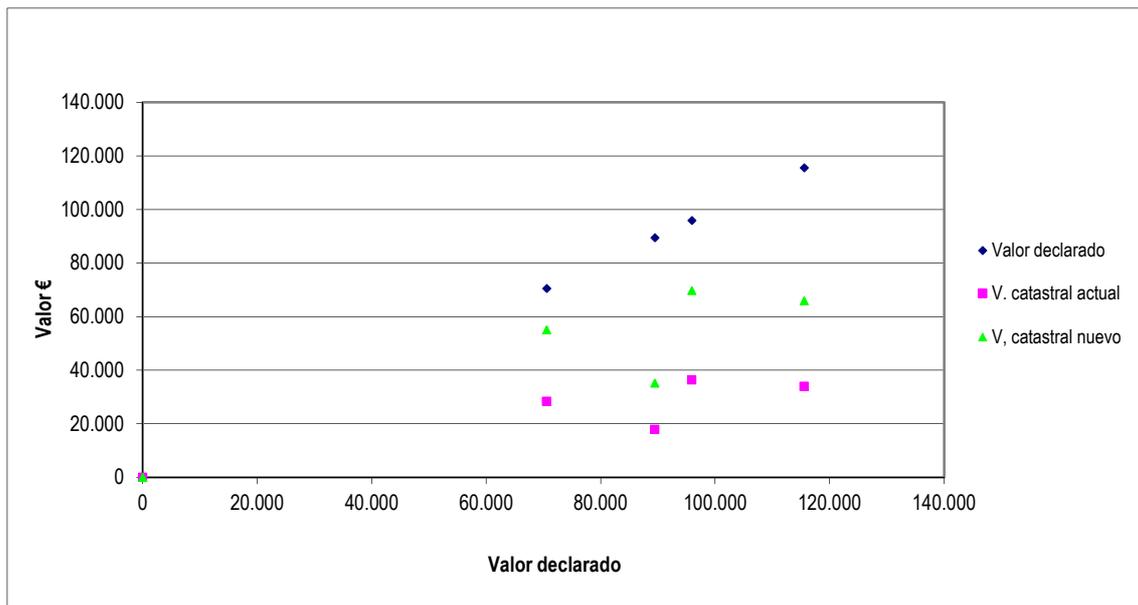
6.3.1. Zona de valor 03CC

6.3.1.1. 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 (m ²)			Valor declarado actualizado (€) sin garaje ni trastero	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Útil	Privada	Construida				
Medias	83,03	96,31	100,28	92.876,39	29.166,68	56.496,13	42.980,99
5800037	84,18	97,65	97,65	70.570,42	28.388,12	55.116,90	41.013,00
5800039	107,67	124,90	124,90	95.907,59	36.310,72	69.760,20	43.715,00
5800040	48,36	56,10	61,48	89.471,31	17.932,17	35.202,05	42.423,94
5800041	91,90	106,60	117,07	115.556,27	34.035,70	65.905,38	44.772,00

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:



6.4. Zonas con aprovechamiento agroforestal

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

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

Código de identificación	Superficie declarada (m ²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Valor por hectárea (€/m ²)			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
5800148	5400,00	2	1,00	T.Labor	29265,34	54195,07	1040,26	1733,28	6010,00
5800169	5593,36	2	1,00	T. Labor Secano	5000,00	8939,17	1040,25	1733,28	6010,00
5800179	3041,46	2	1,00	T. Labor Secano	1500,00	4931,84	1040,26	1733,28	6010,00
5800182	10194,17	2	1,00	T. Labor Secano	6800,00	6670,48	1040,26	1733,28	6010,00
5800185	18300,00	2	1,00	Prado	18030,37	9852,66	1040,26	1733,28	6010,00
5800228	2726,31	2	1,00	T.Labor	1620,00	5942,10	1040,27	1733,28	6010,00
5800230	3023,93	2	1,00	T.Labor	1800,00	5952,52	1040,27	1733,28	6010,00
5800231	7500,00	2	1,00	T.Labor	49363,20	65817,60	1040,26	1733,28	6010,00
5800238	13669,49	2	1,00	T. Labor Secano	15000,00	10973,34	1040,26	1733,28	6010,00
Medias	7.716,52	2	1,00	T. Labor secano	14.264,32	19.252,75	1.040,26	1.733,28	6.010,00
5800102	38212,23	3	1,00	Pastos Arbolado	10000,00	2616,96	127,64	187,20	1803,04
5800103	38212,23	3	1,00	Pastos Arbolado	12000,00	3140,36	127,64	187,20	1803,04
5800154	11153,81	3	1,00	Pinar	12020,00	10776,59	127,64	187,20	1803,04
5800173	5358,00	3	1,00	Pinar	11256,00	21007,84	171,30	187,20	1803,04
Medias	23.234,07	3	1,00	Forestal-Pastos	11.319,00	9.385,44	138,55	187,20	1.803,04
5800170	12320,65	3	3,00	Arbolado Diverso	2500,00	2029,11	63,79	93,60	937,58
Medias	12.320,65	3	3,00	Forestal-Pastos	2.500,00	2.029,11	63,79	93,60	937,58

6.4.2. Tipo improductivo (04)

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

6.4.3. Tipo construcción (05)

El valor atribuible por su aprovechamiento primario a las unidades de suelo en las que no es posible una explotación propia de los sectores agrario o forestal, debido a que se encuentran afectadas por otro tipo de actividad y que, por tanto, se hallan caracterizadas como de tipo 5 (afectado por construcción), se fija mediante la asignación de un valor, obtenido como un porcentaje del valor de repercusión del uso predominante de la zona de valor donde se ubiquen dichas unidades inmobiliarias, a cada una de las clases establecidas para dicho tipo y cuyo ámbito coincidirá con la delimitación de las zonas de valor del municipio, según se recoge en la siguiente tabla, excepto en las zonas 04GG, 06DD y 00VV:

Zona de valor	Tipo	Clase	% de cálculo	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m ²)
01HU	05 Construcción	1,00	10%	10,00
02UU	05 Construcción	1,00	10%	16,00
03CC	05 Construcción	1,00	10%	12,00
04GG	05 Construcción	1,00	-%	3,00
05II	05 Construcción	1,00	10%	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

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

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

El valor obtenido se ha basado en un estudio que comprende la elaboración de promedios de Presupuestos de Obra de 25 tramos de Redes de Distribución de Gas aprobados en el Boletín Oficial de Navarra en los periodos comprendidos entre los años 2.005 y 2.014. Los tramos analizados comprenden un presión entre 0,1 a 5 BAR y diámetros de conducciones de 63 mm a 200 mm. Los caudales oscilan (donde se dispone de este dato) desde 250 Nm³/h a 2.500 Nm³/h.

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

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

7.3. Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas

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

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

MBCL: 750 €/ml

*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".

