

# PONENCIA DE VALORACIÓN

**ORREAGA / RONCESVALLES**

## AYUNTAMIENTO

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

Diligencia:

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

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

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

## COMISIÓN MIXTA

Diligencia:

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

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

Nºpágs.: \_\_\_\_

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

## APROBACIÓN

(Gov. de Navarra)

RESOLUCIÓN:

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

Fecha:

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

BON Nº: \_\_\_\_

Fecha:

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

## REGISTRO DE PONENCIAS DE VALORACIÓN

Registrada con Nº:

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

Fdo. el/la Secretario/a

Sello



## ÍNDICE

---

I. Memoria .....	1
II. Documentación gráfica .....	22
III. Anexo de valoración .....	25

# PONENCIA DE VALORACIÓN

ORREAGA / RONCESVALLES

*I. Memoria*

ÍNDICE

---

1.	INTRODUCCIÓN.....	4
1.1.	Inicio del expediente .....	4
1.2.	Objeto de la revisión .....	4
2.	ÁMBITO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN .....	4
2.1.	Ámbito territorial.....	4
2.2.	Marco normativo .....	4
2.3.	Justificación de la revisión .....	5
2.4.	Planeamiento adoptado .....	5
3.	ZONAS DE VALOR .....	5
3.1.	Descripción de las zonas de valor delimitadas gráficamente.....	5
3.2.	Descripción de las zonas de valor definidas mediante consideraciones de tipo literal .....	6
3.3.	Delimitación gráfica de las zonas de valor.....	6
4.	DEFINICIÓN DE LA PARCELA TIPO.....	7
4.1.	Zonas de valor de uso residencial con vivienda en edificio unifamiliar .....	7
4.1.	Zonas de valor de uso agrícola.....	7
4.2.	Zonas de valor de vivienda protegida .....	8
5.	MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES .....	8
5.1.	Métodos de valoración .....	8
5.2.	Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles.....	8
6.	MÉTODO ADITIVO.....	9
6.1.	Definición .....	9
6.2.	Método del coste.....	9
6.2.1.	Definición .....	9
6.2.2.	Ámbito de aplicación .....	10
6.2.3.	Módulo básico de ejecución material .....	10
6.2.4.	Coste del proceso inmobiliario de la construcción .....	10
6.2.5.	Coeficientes correctores del valor de las construcciones.....	10
6.2.6.	Valor actual de las construcciones.....	10
6.2.7.	Tipos de construcción no incluidos en el cuadro de valores tipo del Sistema de Caracterización de Construcciones por Longitud .....	11
6.3.	Método del valor residual.....	11
6.3.1.	Definición .....	11
6.3.2.	Ámbito de aplicación .....	11
6.3.3.	Cálculo de edificabilidades.....	11
6.3.4.	Costes del proceso inmobiliario del suelo .....	12
6.3.5.	Valor de repercusión del suelo urbanizado .....	12
6.3.6.	Valor del suelo libre consolidado.....	14
6.3.7.	Costes de urbanización.....	14
6.3.8.	Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo.....	15
6.3.9.	Coeficientes correctores del valor básico de repercusión .....	15
6.4.	Coeficientes correctores del valor del suelo y la construcción.....	16
7.	MÉTODO DE LOS VALORES MEDIOS POR TIPO DE APROVECHAMIENTO PRIMARIO.....	16
7.1.	Definición .....	16

7.2.	Ámbito de aplicación.....	16
7.3.	Coefficientes de valor medio de las tierras .....	17
7.4.	Clasificación e índice de valor relativo intratipo .....	17
7.5.	Coefficiente del valor por hectárea para cada clase intratipo .....	17
7.6.	Valoración de recintos con aprovechamiento agroforestal .....	18
8.	DETERMINACIÓN DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO.....	18
9.	CUADRO RESUMEN .....	20
10.	EFFECTOS DE LA REVISIÓN DE LA PONENCIA DE VALORACIÓN.....	21

## **1. INTRODUCCIÓN**

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

El Ayuntamiento de Orreaga / Roncesvalles, 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 Orreaga / Roncesvalles, 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 Orreaga / Roncesvalles.

## **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 Orreaga / Roncesvalles.

### **2.2. Marco normativo**

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

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

- Modificación de los Parámetros Generales de Valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobados mediante Resolución 517/2013, de 20 de junio (BON nº 123, de 28 de junio de 2013)
- Sistema de caracterización por volumen de las construcciones inscribibles en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobado mediante Orden Foral 132/2013, de 15 de abril (BON nº 80 de 29 de abril de 2013).

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

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

- Haber transcurrido más de cinco años desde la última revisión total de la Ponencia de Valoración (aprobada definitivamente el 25 de junio de 2.001).
- 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**

No existe planeamiento municipal para el municipio por lo que la delimitación de las zonas de valor se ha basado en la reglamentación general de la Ley de Suelo.

Debido a la singularidad del conjunto monumental y sus posibles actuaciones urbanísticas, todas las intervenciones que se realizan en los edificios existentes han de realizarse bajo el visto bueno de la institución Príncipe de Viana.

## **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 Orreaga / Roncesvalles se han distribuido en 2 Zonas de Valor delimitados gráficamente.

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

*Zona de valor 01HU. Conjunto monumental de Orreaga / Roncesvalles.*



Zona de valor que incluye el núcleo urbano tradicional de Orreaga / Roncesvalles. Es un polígono con un tipo de construcciones singulares puesto que incluye la Real Colegiata de Santa María de Roncesvalles, oficina de turismo, restaurantes y albergues.

*Zona de valor 02DD. Diseminado*

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

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

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

*Recintos de uso exclusivo dotacional.*

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

*Recintos destinados a vía pública urbana*

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

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

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

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

- Rectificación de límites de recinto por su incorrecta determinación o permuta, siempre que no suponga un cambio de las condiciones urbanísticas de los nuevos recintos.

Aquellos casos que, como consecuencia del proceso de reparcelación de una figura urbanística, se disponga de información más precisa que la aportada por la normativa urbanística general para la delimitación de los recintos.

#### 4. DEFINICIÓN DE LA PARCELA TIPO

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

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

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

Características de la parcela tipo		
Zona de Valor		01HU
Tipo edificación		Unifamiliar en edf cerrada
Categoría		Modesta
Superficie parcela (m <sup>2</sup> )		230,00
Nº de plantas		B+II+Bajocubierta
Nº de viviendas		1
Total superficie construida (m <sup>2</sup> )		742,00
Superficie vivienda (m <sup>2</sup> )		270,00
Plantas elevadas	Uso	Vivienda
	Superficie (m <sup>2</sup> )	270,00
	Uso	Almacén
	Superficie (m <sup>2</sup> )	288,00
Planta baja	Uso	Almacén
	Superficie (m <sup>2</sup> )	184,00
Suelo	Libre consolidado (m <sup>2</sup> )	18,40
	Sin consolidar (m <sup>2</sup> )	-
Edificabilidad uso predominante (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		1,17
Edificabilidad resto de usos (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		2,05
Valor suelo parcela	Total (€)	33.310,90
	Por m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	144,83
Valor estimado	Total (€)	258.837,00

##### 4.1. Zonas de valor de uso agrícola

Caracterizados por tratarse de recintos con edificaciones cuyo uso predominante es almacenaje agrícola en edificio exclusivo y que disponen generalmente de PB o PB+entreplanta. Pueden contar con división horizontal para poder albergar diferentes actividades en un mismo edificio.

Características de la parcela tipo		
Zona de Valor	02DD	
Tipo edificación	Agrícola en edificio exclusivo	
Categoría	Económica	
Superficie parcela (m <sup>2</sup> )	994,00	
Nº de plantas	B+Entreplanta	
Nº de naves	1	
Total superficie construida (m <sup>2</sup> )	1.042,00	
Plantas elevadas	Uso	Almacén
	Superficie (m <sup>2</sup> )	48,00
Planta baja	Uso	Agrícola
	Superficie (m <sup>2</sup> )	994,00
Edificabilidad uso predominante (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1,00	
Edificabilidad resto de usos (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,05	
Valor suelo parcela	Total (€)	19.930,30
	Por m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	19,95
Valor estimado	Total (€)	261.575,00
	Por m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	251,03

#### 4.2. Zonas de valor de vivienda protegida

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

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

#### 5.1. Métodos de valoración

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6. MÉTODO ADITIVO**

### **6.1. Definición**

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

### **6.2. Método del coste**

#### **6.2.1. Definición**

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

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

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

### 6.2.2. Ámbito de aplicación

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

### 6.2.3. Módulo básico de ejecución material

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

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

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

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Kc
01HU	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,30
		Resto de usos	Todas las plantas	1,30
02DD	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

Al carecer de normativa urbanística que regule el aprovechamiento de cada parcela, se establece para el cálculo de edificabilidades, la consolidada por las edificaciones.

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
02DD	Todas las edificaciones	Diseminado	Todas las plantas	1,10
		Resto de usos	Todas las plantas	1,10

### 6.3.5. Valor de repercusión del suelo urbanizado

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

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
01HU	Todas las edificaciones	Residencial	1,30	1,10	76,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	27,00	02
02DD	Todas las edificaciones	Diseminado	1,30	1,10	19,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	19,00	02

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

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

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

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



Uso		Planta	01HU	02DD
Código	Descripción	Descripción		
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
14	AUXILIARES	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
15	Vías urbanas	Bajo rasante	02	02
19	Inespecífico	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02

### 6.3.6. Valor del suelo libre consolidado

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

Zona de valor	Valor suelo con aprovechamiento urbanístico (€/m <sup>2</sup> )
01HU	7,00
02DD	3,00

### 6.3.7. Costes de urbanización

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

Puesto que no hay actuaciones de urbanización ni realizadas ni previstas en el municipio, se toman para Orreaga / Roncesvalles el valor medio de los valores de los municipios próximos geográficamente y similares en cuanto a población que también se han tenido en cuenta para la estimación del valor de repercusión:

Zona de valor 01HU	Características de la unidad de ejecución								Coste de urbanización	
	Superficie unidad (m <sup>2</sup> )	Superficie parcelas privadas (m <sup>2</sup> )	Superficie viales (m <sup>2</sup> )	Zonas verdes (m <sup>2</sup> )	Sistema general (m <sup>2</sup> )	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edif (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Por m <sup>2</sup> de espacio público (€/m <sup>2</sup> )	Por m <sup>2</sup> de parcela bruta (€/m <sup>2</sup> )
<b>Medias</b>	<b>4.775,62</b>	<b>3.836,26</b>	<b>577,88</b>	<b>249,33</b>	<b>112,14</b>	<b>7</b>	<b>07</b>	<b>0,46</b>	<b>127,00</b>	<b>25,00</b>
BURGUETE	13.715,20	12.038,70	951,50	725,00	0,00	8	26	0,36	115,00	14,00
ERRO	2.828,65	1.985,65	843,00	0,00	0,00	7	03	0,60	128,00	38,00
ARIA	3.574,00	3.166,40	187,60	0,00	220,00	7	01	0,30	106,00	12,00
GARRALDA	1.140,59	765,85	208,08	166,66	0,00	6	04	0,62	86,00	28,00
ARIBE	3.873,75	2.841,25	420,00	612,50	0,00	7	04	0,39	109,00	29,00
GARAIOA	4.683,50	3.858,50	750,00	75,00	0,00	6	07	0,46	142,00	25,00
VILLANUEVA DE AEZCOA	3.613,63	2.197,50	685,00	166,13	565,00	9	05	0,50	124,00	29,00

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

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

Zona de valor	Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	Longitud de fachada mínima (m)	Fondo normal (m)
01HU	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela

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

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

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

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

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

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

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

Siendo:

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

### 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:

- 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

## 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 Orreaga / Roncesvalles.

### 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 Orreaga / Roncesvalles por hectárea, son los siguientes:

Regadío	Secano	Forestal-pastos
710,690 €	179,176 €	22,494 €

### 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 Orreaga / Roncesvalles, 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			29,34	1,000	237,59	1,000
1,50					122,85	0,625
2,00			42,44	0,600	740,57	0,250
3,00					309,88	0,050
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<sub>j</sub> coeficiente del valor por unidad de superficie de la clase j del tipo i
- VM<sub>i</sub> valor medio por unidad de superficie del tipo i en el municipio
- I<sub>ij</sub> índice de valor relativo intratipo asignado en la Ponencia de Valoración a la clase j del tipo i
- S<sub>ij</sub> Superficie total de todas las unidades inmobiliarias de la clase j del tipo i en el municipio.

Tipo	Clase	Valor medio por unidad de superficie (VMi)	Índice de valor relativo intratipo (Ii)	Superficie total $\sum S_{ij}$	$\sum I_{ij} \times S_{ij}$	Coefficiente del valor por hectárea (Cvij)
Secano 02	1,00	179,176	1,000	71,79	54,81	234,69
	2,00		0,600			140,81
Forestal-Pastos 03	1,00	22,494	1,000	1.410,90	514,88	61,64
	1,50		0,625			38,52
	2,00		0,250			15,40
	3,00		0,050			3,08
Improductivo 04	0,00					0,00

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

Zona de valor	Tipo	Clase	% de cálculo	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m <sup>2</sup> )
01HU	05 Construcción	1,00	10%	7,00
02DD	05 Construcción	1,00	-	3,00
00VV	05 Construcción	1,00	-	3,00

#### 7.6. Valoración de recintos con aprovechamiento agroforestal

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

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

Siendo:

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

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

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

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

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

## 9. CUADRO RESUMEN

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

Zona de valor	Método valoración	Construcción			Uso característico	Suelo									
		Módulo básico de ejecución material €/m <sup>2</sup>	Coste proceso inmobiliario			Edificabilidad media ponderada		Valor básico en la zona €/m <sup>2</sup>	Nº de plantas	Valor de repercusión del suelo urbanizado			Coste proceso inmobiliario		Coste de urbanización por m <sup>2</sup> de suelo bruto €/m <sup>2</sup>
			Uso predominante	Resto usos		Uso predominante m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Resto de usos m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			Uso predominante €/m <sup>2</sup>	Resto de usos €/m <sup>2</sup>	Valor del suelo libre consolidado €/m <sup>2</sup>	Uso predominante	Resto usos	
01HU	ADITIVO	520	1,30	1,30	Residencial	1,17	2,05	144,27	B+II+Bajocub	76,00	27,00	7,00	1,10	1,10	25,00
02DD	ADITIVO	520	1,30	1,30	Diseminado			3,00	B+Entrepl	19,00	19,00	3,00	1,10	1,10	
00VV	ADITIVO	520			Viaro			3,00				3,00			
001	Valores medios por tipo de aprovechamiento primario				Agroforestal										

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

Las determinaciones de esta revisión de la Ponencia de Valoración de Orreaga / Roncesvalles 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

ORREAGA / RONCESVALLES

## *II. Documentación gráfica*

ÍNDICE

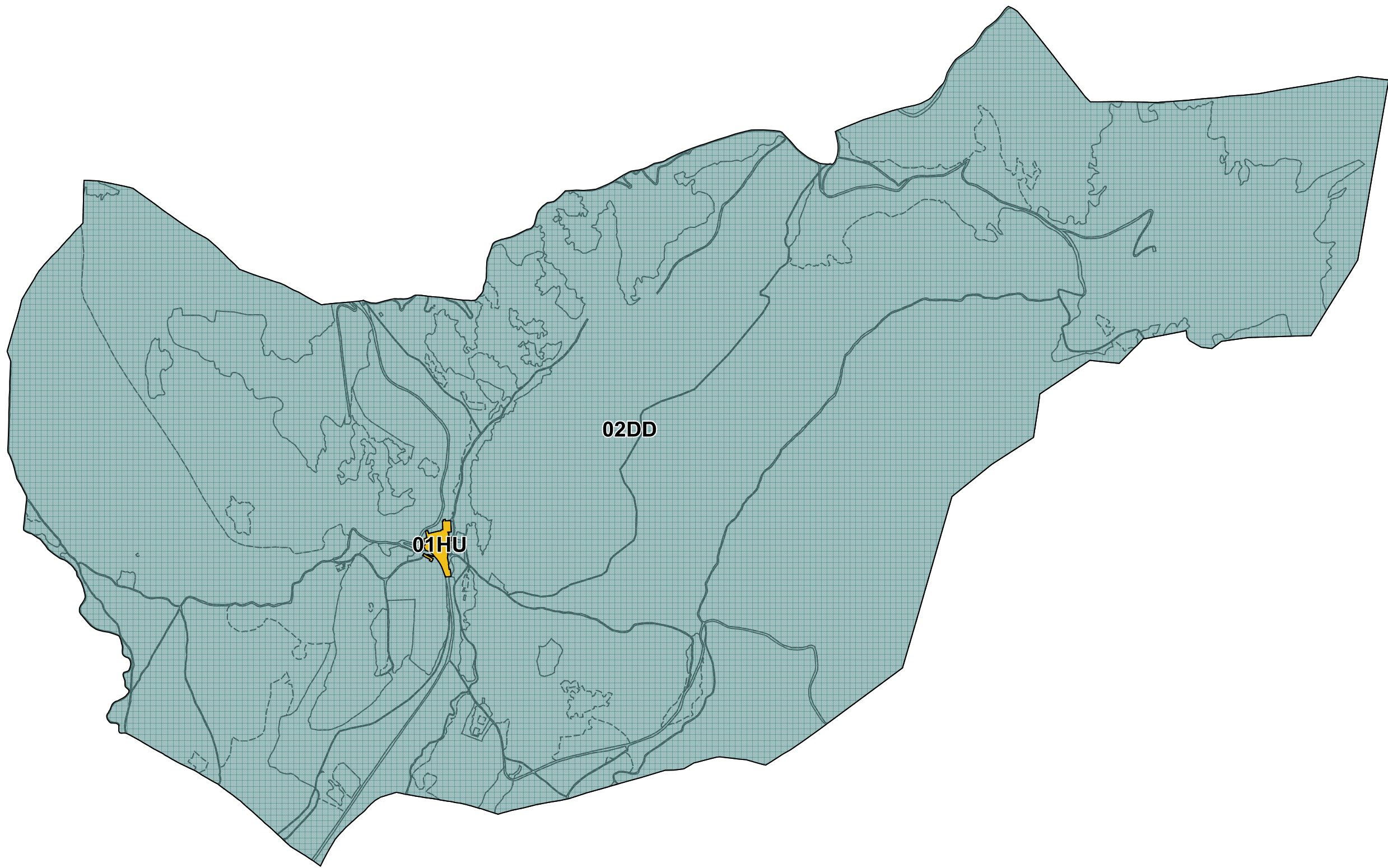
---

p00 Zonas de valor

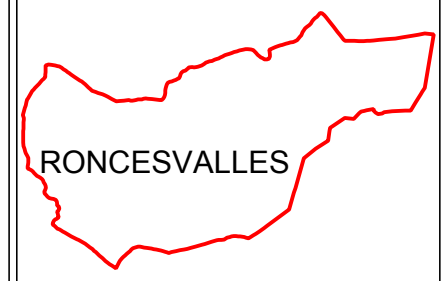
p01 Zona de valor 01HU

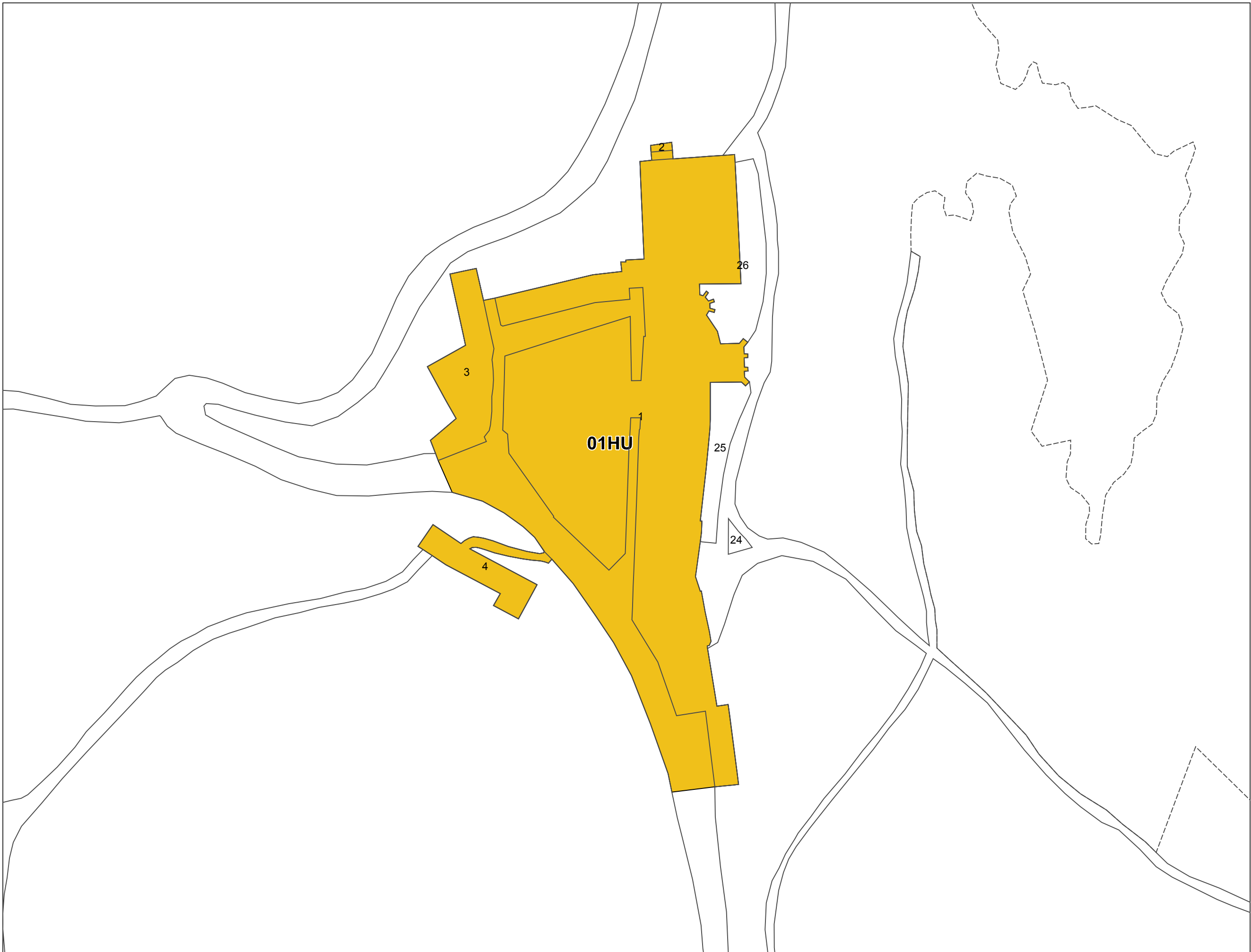
p02 Zona de valor 02DD



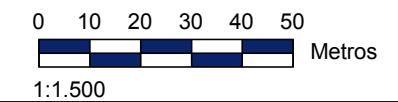
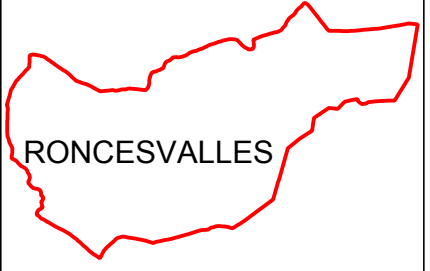







- Legenda**
- Parcelas
  - Subparcelario
  - Parcelario
  - Polígono fiscal
  - 01HU
  - 02DD

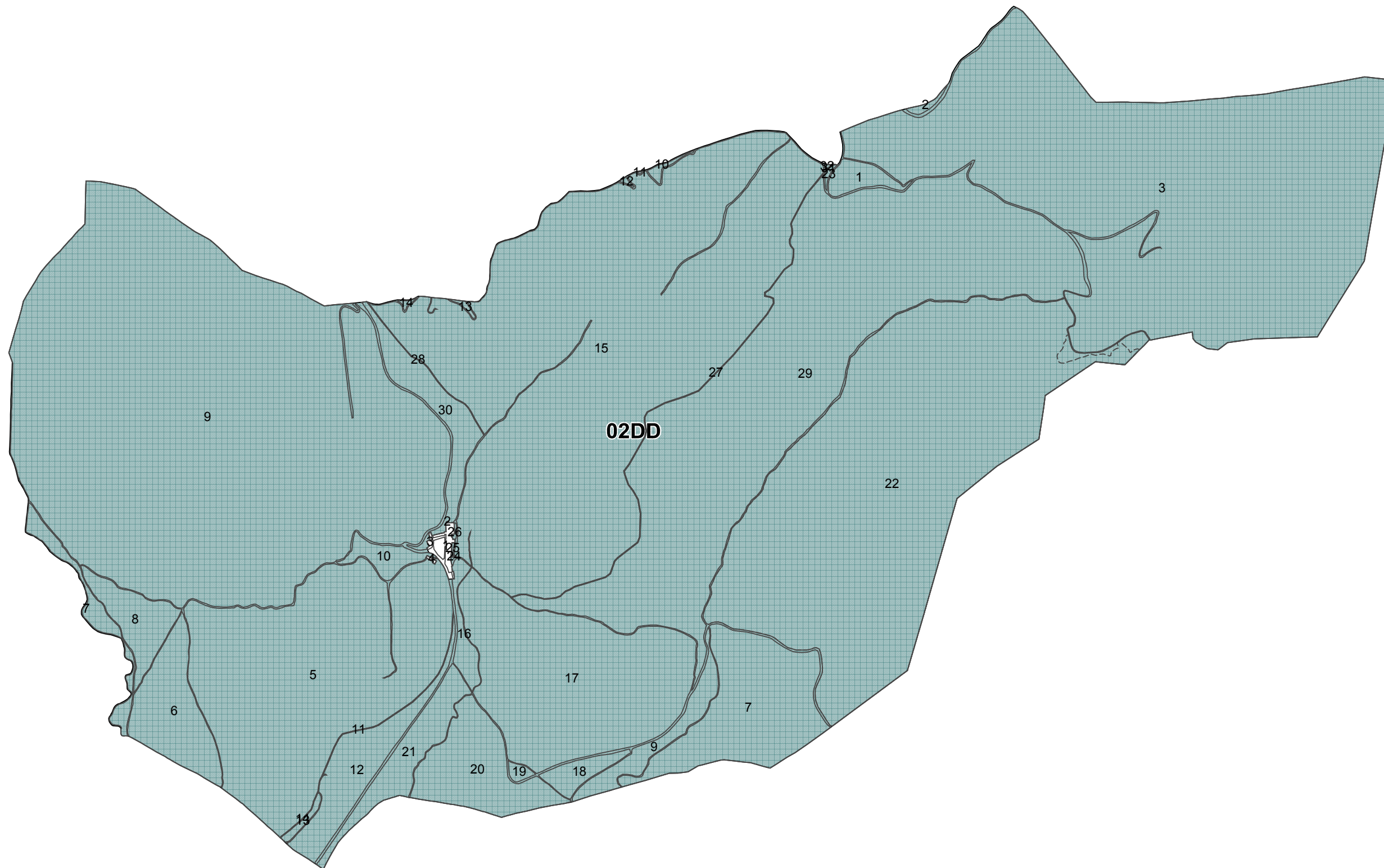




- Legenda**
- Parcelas
  - Subparcelario
  - Parcelario
  - Polígono fiscal
  - 01HU



- Legenda**
-  Parcelas
  -  Subparcelario
  -  Parcelario
  -  Polígono fiscal
  -  02DD



# PONENCIA DE VALORACIÓN

ORREAGA / RONCESVALLES

*III. Anexo de valoración*

ÍNDICE

---

1.	CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS.....	28
1.1.	Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor .....	28
1.2.	Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor .....	29
1.2.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	29
1.2.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial .....	29
1.3.	Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor.....	29
1.3.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	29
1.3.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial .....	30
1.4.	Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor .....	30
1.4.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	30
1.4.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial .....	30
2.	MUESTRA DE MERCADO .....	30
2.1.	Muestra de mercado de compraventas de construcciones y suelos por zona de valor .....	30
2.1.1.	Zona de valor 01HU .....	30
2.2.	Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase	31
3.	PARCELA TIPO.....	31
3.1.	Zona de valor 01HU .....	31
3.1.1.	Análisis de mercado de unifamiliares.....	31
3.1.2.	Análisis de mercado de diseminado.....	32
3.2.	Zona de valor 00RE y 00RG. Vivienda protegida de régimen especial y general.....	33
3.3.	Zona de valor 00PT y 00PP. Vivienda protegida de precio tasado y pactado .....	34
4.	ANALISIS DE COSTES .....	35
4.1.	Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado.....	35
4.1.1.	Zona de valor 01HU .....	35
4.1.2.	Zona de valor 02DD .....	38
4.1.1.	Zona de valor 00RE .....	40
4.1.2.	Zona de valor 00RG.....	44
4.1.3.	Zona de valor 00PT.....	48
4.1.4.	Zona de valor 00PP.....	53
4.2.	Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción .....	57
4.2.1.	Zonas de valor 01HU, y 02DD .....	57
4.3.	Costes de mercado de la urbanización.....	58
4.3.1.	Zona de valor 01HU .....	58
5.	VALORACION DEL SUELO .....	61
5.1.	Determinación del valor básico de repercusión del suelo urbanizado para los distintos usos constructivos del mismo por zona de valor .....	61
5.2.	Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios.....	64
5.2.1.	Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso .....	64
5.2.2.	Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa .....	65



5.3.	Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar .....	65
5.4.	Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas .....	67
5.5.	Determinación del valor del suelo libre consolidado .....	67
5.6.	Valoración del suelo con rendimientos agrícolas por método de valores medios .....	68
6.	VALOR REGISTRAL .....	69
6.1.	Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles .....	69
6.2.	Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral .....	69
6.3.	Zonas con aprovechamiento agroforestal .....	70
6.3.1.	Tipo regadío (01), secano (02) y forestal-pastos (03) .....	70
6.3.2.	Tipo improductivo (04).....	71
6.3.3.	Tipo construcción (05).....	71
7.	VALOR-TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL .	71
7.1.	Ámbito de aplicación.....	71
7.2.	Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas .....	72
7.3.	Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas .....	72
7.4.	Coste de construcción por metro lineal de oleoducto .....	73

## 1. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

Para un correcto conocimiento de la situación inmobiliaria del municipio de Orreaga / Roncesvalles, 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 Orreaga / Roncesvalles 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	02DD	
Residencial	Unifamiliar	4	0	4
	Pisos	0	0	0
	VP	0	0	0
Almacén	Pl. Baja	10	6	16
	Entreplanta	0	0	0
	Pl. Elevadas	8	1	9
Comercial	Pl. Baja	0	0	0
	Entreplanta	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0
Administrativo	Pl. Baja	0	0	0
	Entreplanta	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0
Hostelería	Pl. Baja	1	0	1
	Entreplanta	0	0	0
	Pl. Elevadas	2	0	2
Docentes	Pl. Baja	0	0	0
	Entreplanta	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0
Públicos	Pl. Baja	0	0	0
	Entreplanta	0	0	0
	Pl. Elevadas	2	0	2
Trasteros	Sótano	0	0	0
	Pl. Baja	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0
Garajes	Pl. Baja	0	0	0
	Sótano	0	0	0
Suelos		0	1	1

Uso	Planta	Zona de Valor		Total unidades
		01HU	02DD	
Resto de usos		28	5	33
Total unidades		55	13	68

## 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 Orreaga / Roncesvalles de acuerdo con la tabla 10.a "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones" de los parámetros generales de valoración, diferenciando entre casas, pisos y locales industriales.

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

Zona de Valor	Antigüedad viviendas unifamiliares en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
01HU	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	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
01HU	11	0	0	1	0	0	0	0	0	0
	92%	0%	0%	8%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
02DD	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL	11	0	0	1	1	0	0	0	0	0
	85%	0%	0%	8%	8%	0%	0%	0%	0%	0%

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

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

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

Zona de Valor	Categoría viviendas unifamiliares					
	1	2	3	4	5	6
01HU	0	0	0	0	2	2
	0%	0%	0%	0%	50%	50%
TOTAL	0	0	0	0	2	2
	0%	0%	0%	0%	50%	50%

### 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
01HU	0	0	0	0	0	12
	0%	0%	0%	0%	0%	100%
02DD	0	0	0	0	1	0
	0%	0%	0%	0%	100%	0%
TOTAL	0	0	0	0	1	12
	0%	0%	0%	0%	8%	92%

### 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 Orreaga / Roncesvalles de acuerdo con la tabla 10.a "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones" de los parámetros generales de valoración, diferenciando entre casas, pisos y locales industriales.

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

Zona de Valor	Superficie construida privada viviendas unifamiliares en metros cuadrados									
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300
01HU	0	0	0	0	0	0	0	1	0	3
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	0%	75%
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	1	0	3
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	0%	75%

#### 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
01HU	2	3	5	2	0	0	0	0	0	0
	17%	25%	42%	17%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
02DD	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL	3	3	5	2	0	0	0	0	0	0
	23%	23%	38%	15%	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

No existen muestras de mercado para esta zona de valor en el municipio analizado en los años estudiados.

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

No existen muestras de mercado para parcelas con aprovechamiento agroforestal en el municipio de Orreaga / Roncesvalles.

## 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

Dadas las características de la zona de valor y teniendo en cuenta la inexistencia de ofertas de mercado, se establece como valor de repercusión la media de los valores de repercusión para zonas de valor de casco histórico de otros municipios de la zona con Ponencia de Valoración revisada recientemente.

Datos de las Ponencias de Valoración de municipios similares y geográficamente cercanos que se han revisado recientemente:

Municipio	Año revisión Ponencia	Zona de valor	Valor de repercusión para uso principal (€/m <sup>2</sup> )	Valor de repercusión para otros uso (€/m <sup>2</sup> )
BURGUETE - AURITZ	2019	01HU	96.00	36.00
VALLE DE ERRO	2019	01HU	74.00	26.00
ARIA	2018	01HU	85.00	30.00
GARRALDA	2018	01HU	85.00	30.00
ARIBE	2018	01HU	65.00	23.00
GARAIOA	2018	01HU	65.00	23.00
VILLANUEVA DE AEZCOA - HIRIBERRI	2018	01HU	65.00	23.00
<b>Medias</b>		<b>01HU</b>	<b>76.43</b>	<b>27.71</b>

- Para todos estos municipios el valor del coste del proceso inmobiliario de la construcción y del suelo son respectivamente 1.30 y 1.10, es decir, los mismos valores que se han adoptado para Orreaga / Roncesvalles.

Por tanto, el valor de repercusión para el uso principal de la zona de valor 01HU se toma como 76.00 €/m<sup>2</sup>.

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 <sup>2</sup> )	230,00	230,00		
Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Vivienda	269,50	270,00	
	Almacén PB	184,00		184,00
	Almacén PE	287,50		288,00
Coefficiente de tipo constructivo	0,75	0,75	0,27	0,27
Año de construcción	1928	2019	2019	2019
Edificabilidad real (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Vivienda	1,17	1,17	
	Otros usos	2,05		2,05
	Vivienda	1,17	1,17	

Edificabilidad ponencia (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Otros usos	2,05			2,05
Coste ejecución material estimado (€/m <sup>2</sup> )	Vivienda	358,80	390,00		
	Almacén PB	128,80		140,00	
	Almacén PE	128,80			140,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,30	1,30	1,30	1,30
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,3100	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,80	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	0,97	0,97	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 (€)		86.920,46	158.832,00	38.985,00	61.020,00
Valor suelo sin consolidar (€)		-			-
Valor suelo libre consolidado (€)		139,84			128,80
Valor estimado (€/m <sup>2</sup> )		117,30			384,84
Valor de repercusión (€/m <sup>2</sup> )		76,00	76,00		27,00

El valor estimado para la casa de campo de nueva construcción en la parcela tipo es de 676,00 €/m<sup>2</sup> de superficie útil, lo que representa un valor de 588,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

El valor estimado para almacenaje en planta baja es de 212,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

### 3.1.2. Análisis de mercado de diseminado

No pudiendo contar con muestras de mercado, debido al escaso número de construcciones en suelo no urbanizable, se establece el valor de repercusión por comparación con el asignado a la zona de valor con uso residencial que presenta una menor cuantía, 76 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )		994,00
Superficie construida (m <sup>2</sup> )	994,00	48,00
Coficiente de tipo constructivo	0,34	0,34
Año de construcción	2019	2019
Edificabilidad real (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1,00	0,05
Edificabilidad ponencia (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,00	0,00
Coste ejecución material estimado (€/m <sup>2</sup> )	177,00	177,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción	1,30	1,30
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000
	Conservación	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo	1,10	1,10
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,00
	Planta	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00
	Depreciación funcional	1,00
	Interior	1,00
Valor medio declarado (€)	250.442,00	12.094,00
Valor suelo libre consolidado (€)		994,00

Valor estimado (€/m <sup>2</sup> )	251,95	
Valor de repercusión (€/m <sup>2</sup> )	19,00	19,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 289,00 €/m<sup>2</sup> de superficie útil, lo que representa un valor de 251,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 251,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida.

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

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

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

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

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

Siendo:

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

Características de la parcela tipo		Vivienda régimen especial		Vivienda régimen general	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Superficie	Útil (m <sup>2</sup> )	90,00	40,00	90,00	40,00
	Construida privada (m <sup>2</sup> )	105,82	36,81	105,82	36,81
	Construida (m <sup>2</sup> )	122,75	42,70	122,75	42,70
Coeficiente valor tipo medio		0,83	0,34	1,00	0,42
Año construcción		2.019	2.019	2.019	2.019
Coste ejecución material estimado (€/m <sup>2</sup> )		432,00	177,00	520,00	218,00
Coste proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21
Superficie		1,02	1,00	1,02	1,00

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

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

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

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

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

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

Siendo:

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

Características de la parcela tipo		Vivienda precio tasado		Vivienda precio pactado	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Superficie	Útil (m <sup>2</sup> )	90,00	40,00	120,00	40,00
	Construida privada (m <sup>2</sup> )	105,82	36,81	120,27	36,81
	Construida (m <sup>2</sup> )	122,75	42,70	139,51	42,70
Coeficiente valor tipo medio		1,00	0,42	1,00	0,42
Año construcción		2.019	2.019	2.019	2.019
Coste ejecución material estimado (€/m <sup>2</sup> )		520,00	218,00	520,00	218,00
Coste proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Antigüedad		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000



Correctores de la construcción	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario	del suelo	1,21	1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,00	1,00	1,00
	Planta	1,000	1,000	1,000	1,000
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcionla	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	127311,17	19520,96	154920,27	20089,26
	Por m <sup>2</sup> construido (€/m <sup>2</sup> )	1037,16	457,19	1110,46	470,50
Valor de repercusión (€/m <sup>2</sup> )		221,00	113,00	286,00	124,00

#### 4. ANALISIS DE COSTES

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

##### 4.1.1. Zona de valor 01HU

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la vivienda que se desarrolle en esta zona de valor es de 390,00 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	18,45 m2
Superficie 2 baños	4,95 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	236,84 m2
Fachada a calle	52,10 ml
Tabicón distribuciones	86,13 ml
Tabique distribuciones	17,97 ml
Superficie construida	270,00 m2
Carpintería exterior	42,87 m2
Carpintería interior	17,84 m2
Superficie parcela	230,00 m2
Altura edificación	B+1+Entr
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma				Adosado 270,00 m <sup>2</sup>		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,12667	14,00 €	1,77 €	0,455
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,03500	59,38 €	2,08 €	0,533
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,06442	78,07 €	5,03 €	1,290
	Hormi. limpi. 0,50 ml	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m <sup>3</sup>	0,02725	122,96 €	3,35 €
Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido					12,23 €	3,136
Saneamiento Sótano o SS.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,02008	24,59 €	0,49 €	0,127
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	18,99 €	0,36 €	0,093
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	15,60 €	1,42 €	0,363
	Planta baja 1	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	14,51 €	0,23 €
Plantas vivi. 2	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00608	132,97 €	0,81 €	0,207
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	152,09 €	2,31 €	0,593
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido					5,62 €
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,01983	99,75 €	1,98 €	0,507

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma				Adosado 270,00 m <sup>2</sup>		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,01983	99,75 €	1,98 €	0,507
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00304	1.136,21 €	3,45 €	0,886
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,01672	19,07 €	0,32 €	0,082
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,04559	19,47 €	0,89 €	0,228
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm <sup>2</sup>	ml	0,07599	7,73 €	0,59 €	0,151
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				9,20 €	2,360
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m <sup>3</sup>	0,01339	215,46 €	2,88 €	0,740
	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	11,0039	0,65 €	7,12 €	1,826
Planta baja	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16809	45,27 €	7,61 €	1,951
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,79333	9,04 €	7,17 €	1,838
Plantas vivi.	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,65 €	0,71 €	0,183
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,72787	5,38 €	3,92 €	1,004
Entrecubierta	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	21,77 €	21,77 €	5,582
1	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,43 €	0,43 €	0,110
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				51,61 €	13,233
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,48632	26,60 €	12,94 €	3,317
3 Alturas	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,03536	28,41 €	1,00 €	0,258
100,00 %	Canalón de PVC	ml	0,08747	22,35 €	1,95 €	0,501
inclinada	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,05396	18,44 €	0,99 €	0,255
2 Alturas	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,07873	113,62 €	8,94 €	2,293
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido				25,84 €	6,625
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,01852	322,38 €	5,97 €	1,531
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,08333	10,85 €	0,90 €	0,232
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,02889	10,85 €	0,31 €	0,080
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m <sup>3</sup> /hr,	ud	0,01852	92,52 €	1,71 €	0,439
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,03630	10,85 €	0,39 €	0,101
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,01852	16,28 €	0,30 €	0,077
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,02593	16,28 €	0,42 €	0,108
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,04444	14,00 €	0,62 €	0,160
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido				10,64 €	2,728
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	0,42437	59,12 €	25,09 €	6,433
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,92512	2,21 €	2,05 €	0,525
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,19298	3,84 €	0,74 €	0,190
Coef. Facha.	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,36305	13,50 €	4,90 €	1,257
0,22	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12562	15,08 €	1,89 €	0,486
ml/m <sup>2</sup> sum	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10415	16,58 €	1,73 €	0,443
Coef. Ventil.	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,66647	18,49 €	12,33 €	3,160
0,181	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,56937	17,71 €	10,09 €	2,586
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,19433	13,50 €	2,62 €	0,673
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido				61,44 €	15,753
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1,82074	7,91 €	14,39 €	3,691
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,61274	8,44 €	5,17 €	1,326
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,23519	13,04 €	3,07 €	0,786
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,41725	19,94 €	8,32 €	2,134
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido				30,96 €	7,937
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,38312	5,58 €	2,14 €	0,549
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,56505	3,72 €	2,10 €	0,540
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,04053	11,91 €	0,48 €	0,124
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,05185	11,38 €	0,59 €	0,151

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma				Adosado 270,00 m <sup>2</sup>		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido				5,32 €	1,363
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,12721	25,81 €	3,28 €	0,842
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m <sup>2</sup>	0,74998	25,76 €	19,32 €	4,954
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,70841	3,08 €	2,18 €	0,559
	Gradas de roble sobre peldaño de obra	ml	0,10667	51,20 €	5,46 €	1,400
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,11852	3,74 €	0,44 €	0,114
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido					30,69 €
Carpintería exterior 0,181 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,14131	136,78 €	19,33 €	4,956
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,01746	142,37 €	2,49 €	0,638
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,41355	3,97 €	1,64 €	0,421
	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,15877	20,40 €	3,24 €	0,831
	Sellado carpintería exterior	ml	0,41355	1,55 €	0,64 €	0,165
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,12562	23,73 €	2,98 €	0,764
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,18851	23,38 €	4,41 €	1,130
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,14289	16,88 €	2,41 €	0,619
Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido					37,14 €	9,522
Carpintería interior 0,066 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00370	392,64 €	1,45 €	0,373
	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,01722	154,34 €	2,66 €	0,682
	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,02222	148,69 €	3,30 €	0,847
	Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz	ud	0,01481	165,23 €	2,45 €	0,628
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,10663	10,86 €	1,16 €	0,297
	Barandado escalera de 90 cm, balaustrada y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación	ml	0,03704	186,33 €	6,90 €	1,770
Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido					17,92 €	4,596
Fontanería Cocina 1 Baño 2 Aseo 2	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00370	256,58 €	0,95 €	0,244
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ml	0,07704	10,98 €	0,85 €	0,217
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00370	157,56 €	0,58 €	0,150
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00370	194,84 €	0,72 €	0,185
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00741	203,93 €	1,51 €	0,387
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00741	277,25 €	2,05 €	0,527
	Bañera 1,20, lavabo, inoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00741	440,78 €	3,27 €	0,837
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00741	290,55 €	2,15 €	0,552
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00741	352,66 €	2,61 €	0,670
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00741	556,43 €	4,12 €	1,057
Ayudas albañilería	ud	0,00370	382,16 €	1,42 €	0,363	
Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido					20,23 €	5,188
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00370	1.283,91 €	4,76 €	1,219
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,03815	8,62 €	0,33 €	0,084
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00370	1.642,94 €	6,08 €	1,560
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D=18 mm	ud	0,71929	11,31 €	8,13 €	2,085
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,09123	114,03 €	10,40 €	2,667
	Ayudas de albañilería	ud	0,00370	130,04 €	0,48 €	0,123
Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido					30,19 €	7,740
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m <sup>2</sup> y acumulador 160 ltr	ud	0,00370	1.616,29 €	5,99 €	1,535
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00370	557,38 €	2,06 €	0,529
	Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido					8,05 €
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00304	54,41 €	0,17 €	0,042
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,07234	7,73 €	0,56 €	0,143

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma				Adosado 270,00 m <sup>2</sup>		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00370	149,25 €	0,55 €	0,142
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00370	417,37 €	1,55 €	0,396
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00370	1.223,91 €	4,53 €	1,162
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00370	175,49 €	0,65 €	0,167
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00304	264,07 €	0,80 €	0,206
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00304	2.284,73 €	6,94 €	1,781
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00370	309,55 €	1,15 €	0,294
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido				16,90 €	4,333
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00062	257,56 €	0,16 €	0,041
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00617	42,28 €	0,26 €	0,067
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,01049	7,86 €	0,08 €	0,021
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00617	5,21 €	0,03 €	0,008
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00062	92,34 €	0,06 €	0,015
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00926	4,60 €	0,04 €	0,011
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00062	532,05 €	0,33 €	0,084
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00062	1.394,83 €	0,86 €	0,221
11 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,03704	9,67 €	0,36 €	0,092
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,03704	9,61 €	0,36 €	0,091
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,03704	8,59 €	0,32 €	0,082
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00031	92,49 €	0,03 €	0,007
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00370	67,25 €	0,25 €	0,064
4 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,01481	80,91 €	1,20 €	0,307
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00494	98,30 €	0,49 €	0,124
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido				4,82 €	1,235
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,75699	2,43 €	4,27 €	1,095
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,74998	2,50 €	1,87 €	0,480
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,12721	2,50 €	0,32 €	0,081
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				6,46 €	1,657
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	4,75 €	4,75 €	1,218
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				4,75 €	1,218
	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de unifamiliar tipo medio			270,00 m2	390,00 €	100,00

#### 4.1.2. Zona de valor 02DD

El coste de ejecución material estimado para la nave industrial que se desarrolle en esta zona de valor es de 177,00 Euros/m<sup>2</sup>, de acuerdo con las características se detallan a continuación:

Superficie nave	994,00 m2
Superficie entreplanta	49,50 m2
Fachada a calle	20,00 ml
Medianil	198,80 ml
Superficie construida	1.043,50 m2
Superficie parcela	994,00 m2
Altura edificación	B+Entrepl.
Altura planta	8,00 ml

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

Análisis de nave industrial por m <sup>2</sup> construido de la misma		994 m <sup>2</sup>				
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación	Excavación de zapatas de pilares en terreno blando	m <sup>3</sup>	0,04545	10,44 €	0,47 €	0,268
	Terreno					
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación 10 cm.	m <sup>3</sup>	0,00510	58,86 €	0,30 €	0,170
	2 Kg/cm <sup>2</sup>					
	Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zapatas cimenta.	m <sup>3</sup>	0,04035	83,00 €	3,35 €	1,892
Hormi limpl.	Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zunchos fachadas y medianiles	m <sup>3</sup>	0,01660	103,76 €	1,72 €	0,973
	0,10 ml					
	Hierro B-500 en zapatas y zunchos cimentación	kg	3,51165	0,76 €	2,67 €	1,509
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido				8,52 €	4,812
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,01698	24,23 €	0,41 €	0,232
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,05282	27,35 €	1,44 €	0,816
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01509	21,45 €	0,32 €	0,183
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00201	174,41 €	0,35 €	0,198
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00577	110,79 €	0,64 €	0,361
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido					3,17 €
Acometidas	Acometida de saneamiento D=250 mm. fecales (10 m.)	ml	0,01006	123,71 €	1,24 €	0,703
	Acometida de saneamiento D=300 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,01006	135,31 €	1,36 €	0,769
	Acometida de agua 80 mm. incluso arqueta	ud	0,00101	1.142,62 €	1,15 €	0,649
	Derechos de acometida de redes abastecimiento	ud	0,00101	3.807,32 €	3,83 €	2,164
	Derechos de acometida de energía eléctrica	ud	0,00101	22,42 €	0,02 €	0,013
	Caja general de protección	ud	0,00101	320,35 €	0,32 €	0,182
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01006	30,93 €	0,31 €	0,176
	Acometida de telefonía, desde punto de toma hasta armario de enlace	ml	0,01006	48,49 €	0,49 €	0,276
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				8,73 €	4,932
Estructura	Zócalo de Hormigón visto de 1 m altura y 20 cm espesor	m <sup>3</sup>	0,02805	285,36 €	8,00 €	4,522
	5 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	0,03989	95,57 €	3,81 €	2,154
	8,00 ml altura					
	Estructura de cubierta prefabricada de hormigón	m <sup>2</sup>	1,00000	33,51 €	33,51 €	18,934
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				45,33 €	25,610
Cubierta	Cubierta de fibrocemento	m <sup>2</sup>	1,00000	14,51 €	14,51 €	8,196
	Canalón chapa galvanizada 1,5 mm y 1 m de desarrollo, sobre Dalla	ml	0,25000	24,47 €	6,12 €	3,456
	Bajante de pluviales PVC D=200 mmm	ml	0,04527	22,95 €	1,04 €	0,587
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido					21,66 €
Tabiquerías	Muro bloque cemento dos caras vistas en fachada calle	m <sup>2</sup>	2,54340	26,98 €	68,61 €	38,763
	Muro bloque cemento dos caras vistas en medianil	m <sup>2</sup>	(2,40000)	26,98 €	-64,74 €	(36,577)
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido					3,87 €
Solados	Solera de hormigón 15 cm enchado 15 cm y acabado cuarzo	m <sup>2</sup>	0,94195	19,84 €	18,69 €	10,557
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido					18,69 €
Carpintería	Puerta acceso a nave	m <sup>2</sup>	0,04980	105,24 €	5,24 €	2,961
	Carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,48849	78,62 €	38,41 €	21,699
	Colocación de cercos	m <sup>2</sup>	0,53829	22,18 €	11,94 €	6,745
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido					55,59 €
Fontanería	Punto interior en nave de desagües fecales	ud	0,00101	601,01 €	0,60 €	0,342
	Punto interior en nave de agua fría	ud	0,00101	601,01 €	0,60 €	0,342
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido					1,21 €
Electricidad	Centralización de contadores	ud	0,00101	218,74 €	0,22 €	0,124
	Derivaciones a bajera	ud	0,00101	176,12 €	0,18 €	0,100
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido					0,40 €
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	9,84 €	9,84 €	5,562
	Total capítulo de seguridad y salud por m <sup>2</sup> construido					9,84 €

Análisis de nave industrial por m <sup>2</sup> construido de la misma		994 m <sup>2</sup>				
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
1	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de nave				177,00 €	100,00

#### 4.1.1. Zona de valor 00RE

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

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16488	52,22 €	8,61 €	1,993
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,83652	10,52 €	8,80 €	2,036
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,75 €	0,83 €	0,192
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68810	6,22 €	4,28 €	0,991
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	18,05 €	18,05 €	4,178
2	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	0,116
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				47,88 €	11,08
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,25000	52,65 €	13,16 €	3,047
4	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	33,07 €	0,60 €	0,139
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	54,75 €	1,37 €	0,317
	Canalón de PVC	ml	0,06476	24,22 €	1,57 €	0,363
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,07771	19,23 €	1,49 €	0,346
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,05828	105,00 €	6,12 €	1,417
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido				24,31 €	5,628
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	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	11,91 €	0,44 €	0,103
0,0051	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	10,46 €	0,50 €	0,115
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	17,16 €	0,41 €	0,094
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	11,91 €	0,44 €	0,103
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	39,60 €	1,25 €	0,290
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	15,22 €	0,84 €	0,195
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido				8,13 €	1,881
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	0,66344	59,69 €	39,60 €	9,167
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,40 €	3,47 €	0,803
0,356122426	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,56660	13,62 €	7,72 €	1,786
ml/m <sup>2</sup> sum	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m <sup>2</sup>	0,03947	38,11 €	1,50 €	0,348
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,11 €	1,04 €	0,242
Coef. Ventil.	Tabique de fachada patio	m <sup>2</sup>	0,00090	13,62 €	0,01 €	0,003
0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	32,96 €	4,18 €	0,968
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	16,12 €	1,06 €	0,246
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	19,30 €	0,99 €	0,229
Superficie ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,13889	19,41 €	2,70 €	0,624
0,1148	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m <sup>2</sup>	0,20144	11,14 €	2,24 €	0,519
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,47360	17,07 €	8,08 €	1,871
	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,30081	13,62 €	4,10 €	0,948
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido				76,70 €	17,75
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1,55522	7,76 €	12,08 €	2,795
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,56001	8,35 €	4,67 €	1,082
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,15227	14,01 €	2,13 €	0,494
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,53559	21,61 €	11,57 €	2,679
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido				30,46 €	7,051
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m <sup>2</sup>	0,63543	5,70 €	3,62 €	0,838
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,30828	4,33 €	1,34 €	0,309
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,35614	3,88 €	1,38 €	0,320
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m <sup>2</sup>	0,35614	2,95 €	1,05 €	0,243

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,12700	13,86 €	1,76 €	0,408
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	11,46 €	1,50 €	0,346
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido				10,64 €	2,464
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silicea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m <sup>2</sup>	0,71228	10,13 €	7,22 €	1,670
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,14513	17,52 €	2,54 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m <sup>2</sup>	0,56715	16,28 €	9,23 €	2,137
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,27 €	2,02 €	0,467
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				21,01 €	4,863
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,06922	158,44 €	10,97 €	2,539
exterior	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,00856	164,94 €	1,41 €	0,327
0,1092	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	4,62 €	1,17 €	0,271
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	0,09489	26,61 €	2,52 €	0,584
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,07000	23,45 €	1,64 €	0,380
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				21,59 €	4,997
Carpintería	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	361,41 €	2,86 €	0,662
interior	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	156,82 €	4,53 €	1,049
0,195	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	146,46 €	3,48 €	0,805
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	173,26 €	2,74 €	0,635
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,13905	12,64 €	1,76 €	0,407
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido				15,37 €	3,557
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.098,75 €	1,09 €	0,252
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	104,22 €	0,82 €	0,191
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	10,07 €	1,55 €	0,359
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	188,74 €	1,49 €	0,346
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	203,95 €	1,61 €	0,374
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	238,12 €	1,88 €	0,436
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	250,63 €	1,98 €	0,459
	Bañera 1,2,lavabo, inodoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	485,39 €	3,84 €	0,889
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	261,77 €	2,07 €	0,480
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	320,44 €	2,54 €	0,587
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama" grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	620,35 €	4,91 €	1,136
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	288,69 €	2,28 €	0,529
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				26,08 €	6,037
Calefacción	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	1.768,20 €	0,87 €	0,202
y agua	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	11.998,49 €	5,93 €	1,374
caliente	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	12.406,43 €	6,14 €	1,421
colectiva	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.414,29 €	0,70 €	0,162
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.569,30 €	0,78 €	0,180
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.137,63 €	1,55 €	0,359
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	7.425,31 €	3,67 €	0,850
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	14.768,21 €	7,30 €	1,691



Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	56,65 €	2,63 €	0,610
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	46,89 €	2,18 €	0,505
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	649,06 €	5,14 €	1,189
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	9,08 €	4,82 €	1,115
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07408	110,14 €	8,16 €	1,889
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	213,23 €	1,63 €	0,378
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	137,02 €	1,08 €	0,251
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido				52,60 €	12,176
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m <sup>2</sup> útiles	ud	0,00791	892,53 €	7,06 €	1,635
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	470,20 €	3,72 €	0,861
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	103,04 €	0,82 €	0,189
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	73,15 €	0,58 €	0,134
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	128,27 €	1,02 €	0,235
	Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido				13,19 €	3,054
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	60,54 €	0,48 €	0,111
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	8,62 €	1,33 €	0,307
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	138,90 €	1,10 €	0,254
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	229,72 €	1,82 €	0,421
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	986,65 €	7,81 €	1,808
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	95,00 €	0,75 €	0,174
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	55,72 €	0,44 €	0,102
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	2.555,87 €	0,87 €	0,202
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	343,91 €	2,72 €	0,630
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido				17,32 €	4,009
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	326,77 €	0,13 €	0,030
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	48,00 €	0,19 €	0,044
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	9,49 €	0,06 €	0,015
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	6,56 €	0,03 €	0,006
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00040	107,48 €	0,04 €	0,010
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	92,47 €	0,04 €	0,008
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	5,35 €	0,03 €	0,007
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	619,24 €	0,25 €	0,057
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00040	1.553,41 €	0,61 €	0,142
6 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02533	9,03 €	0,23 €	0,053
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,02612	11,19 €	0,29 €	0,068
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,02612	10,00 €	0,26 €	0,060
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	175,91 €	0,42 €	0,097
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	107,65 €	0,26 €	0,059
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00791	78,28 €	0,62 €	0,143

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02374	94,17 €	2,24 €	0,518
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00791	114,41 €	0,91 €	0,210
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido				6,60 €	1,527
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,52420	2,63 €	4,01 €	0,928
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,56715	3,11 €	1,76 €	0,408
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,14513	3,11 €	0,45 €	0,104
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				6,22 €	1,440
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	179,18 €	1,42 €	0,328
	Total capítulo de varios por m <sup>2</sup> construido				1,42 €	0,328
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	5,57 €	5,57 €	1,288
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				5,57 €	1,288
Elementos ocupada 0,0960 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m <sup>2</sup>	0,04969	253,65 €	12,60 €	2,917
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m <sup>2</sup>	0,02714	505,17 €	13,71 €	3,174
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m <sup>2</sup>	0,00733	325,15 €	2,38 €	0,552
	Recintos telecomunicaciones	m <sup>2</sup>	0,00314	238,86 €	0,75 €	0,174
	Sala de calderas calefacción	m <sup>2</sup>	0,00868	548,84 €	4,76 €	1,103
Total capítulo de elementos comunes por m <sup>2</sup> construido				34,21 €	7,919	
Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de vivienda tipo medio				125,75 m <sup>2</sup>	432,00 €	100,0

#### 4.1.2. Zona de valor 00RG

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

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

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

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

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	%	
Planta baja 1	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	25,56 €	0,43 €	0,082	
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	20,81 €	1,29 €	0,249	
Plantas vivi. 2	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	19,28 €	0,21 €	0,041	
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	207,88 €	0,01 €	0,002	
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	164,78 €	0,51 €	0,098	
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	132,04 €	0,94 €	0,181	
	Total capítulo saneamiento por 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 Sótano	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	9,0413	0,91 €	8,20 €	1,577	
	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	
	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,91 €	1,00 €	0,192	
Planta baja 1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,68810	7,49 €	5,16 €	0,991	
	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	21,74 €	21,74 €	4,180	
Plantas vivi. 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 4	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,25000	63,40 €	15,85 €	3,048	
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	39,82 €	0,72 €	0,139	
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	65,93 €	1,65 €	0,317	
	Canalón de PVC	ml	0,06476	29,16 €	1,89 €	0,363	
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,07771	23,15 €	1,80 €	0,346	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,05828	126,44 €	7,37 €	1,417	
	Total capítulo cubierta por m² construido				29,28 €	5,630	
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0051 m²/m²	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	431,54 €	3,42 €	0,657	
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	213,54 €	1,69 €	0,325	
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103	
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	12,60 €	0,60 €	0,115	
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	20,66 €	0,49 €	0,094	
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	47,69 €	1,51 €	0,290	
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	18,32 €	1,01 €	0,195	
Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				9,79 €	1,882		
Tabiquerías Coef. Facha. 0,356122426 ml/m² sum Coef. Ventil. 0,1092	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	0,66344	71,87 €	47,68 €	9,170	
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,89 €	4,18 €	0,803	
	Tabique de fachada calle	m²	0,56660	16,40 €	9,29 €	1,787	
	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	
	Tabique de fachada patio	m²	0,00090	16,40 €	0,01 €	0,003	
Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	39,69 €	5,03 €	0,968		

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	19,40 €	1,28 €	0,246
	Alfeizar de homigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	23,24 €	1,19 €	0,229
Superficie ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,13889	23,38 €	3,25 €	0,624
0,1148	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m <sup>2</sup>	0,20144	13,41 €	2,70 €	0,520
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,47360	20,55 €	9,73 €	1,872
	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,30081	16,40 €	4,93 €	0,949
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido				92,35 €	17,76
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1,55522	9,35 €	14,54 €	2,796
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,56001	10,05 €	5,63 €	1,082
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,15227	16,87 €	2,57 €	0,494
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,53559	26,02 €	13,94 €	2,680
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido				36,68 €	7,053
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m <sup>2</sup>	0,63543	6,86 €	4,36 €	0,838
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,30828	5,22 €	1,61 €	0,309
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,35614	4,67 €	1,66 €	0,320
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m <sup>2</sup>	0,35614	3,55 €	1,26 €	0,243
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,12700	16,69 €	2,12 €	0,408
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	13,80 €	1,80 €	0,346
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido				12,82 €	2,465
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silicea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m <sup>2</sup>	0,71228	12,20 €	8,69 €	1,671
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,14513	21,10 €	3,06 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m <sup>2</sup>	0,56715	19,60 €	11,12 €	2,138
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,94 €	2,43 €	0,467
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				25,30 €	4,865
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,06922	190,78 €	13,21 €	2,540
0,1092	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,00856	198,61 €	1,70 €	0,327
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	5,56 €	1,41 €	0,271
	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,07778	26,43 €	2,06 €	0,395
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,94 €	0,49 €	0,094
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,06604	32,06 €	2,12 €	0,407
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,09489	32,04 €	3,04 €	0,585
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,07000	28,24 €	1,98 €	0,380
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				25,99 €	4,999
Carpintería interior	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	435,18 €	3,44 €	0,662
0,195	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	188,83 €	5,45 €	1,049
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	176,35 €	4,19 €	0,805
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	208,63 €	3,30 €	0,635
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,13905	15,22 €	2,12 €	0,407
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido				18,50 €	3,558
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.323,04 €	1,31 €	0,252
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	125,49 €	0,99 €	0,191
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	12,12 €	1,87 €	0,359
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	227,26 €	1,80 €	0,346
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	245,58 €	1,94 €	0,374
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	286,72 €	2,27 €	0,436
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	301,79 €	2,39 €	0,459

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	%	
	Bañera 1,2,lavabo,ino"rDama"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	
	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	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
6 Tubos	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	7,90 €	0,03 €	0,006
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00040	129,42 €	0,05 €	0,010
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	111,35 €	0,04 €	0,008
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	6,44 €	0,04 €	0,007
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	745,65 €	0,30 €	0,057
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00040	1.870,50 €	0,74 €	0,142
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02533	10,87 €	0,28 €	0,053
	Canalización 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
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02374	113,39 €	2,69 €	0,518
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00791	137,77 €	1,09 €	0,210
Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido					7,94 €	1,527
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,52420	3,17 €	4,83 €	0,928
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,56715	3,74 €	2,12 €	0,408
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,14513	3,74 €	0,54 €	0,104
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido					7,49 €
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	215,75 €	1,71 €	0,328
	Total capítulo de varios por m <sup>2</sup> construido					1,71 €
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	6,70 €	6,70 €	1,289
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido					6,70 €
Elementos ocupada 0,0960 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m <sup>2</sup>	0,04969	305,42 €	15,18 €	2,918
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m <sup>2</sup>	0,02714	608,29 €	16,51 €	3,175
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m <sup>2</sup>	0,00733	391,52 €	2,87 €	0,552
	Recintos telecomunicaciones	m <sup>2</sup>	0,00314	287,62 €	0,90 €	0,174
	Sala de calderas calefacción	m <sup>2</sup>	0,00868	660,87 €	5,74 €	1,103
Total capítulo de elementos comunes por m <sup>2</sup> construido					41,20 €	7,922
Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de vivienda tipo medio				122,75 m <sup>2</sup>	520,00 €	100,0

#### 4.1.3. Zona de valor 00PT

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

Superficie cocina	10,88 m <sup>2</sup>	Superficie construida privada	105,82 m <sup>2</sup>
Superficie 1 baño	4,32 m <sup>2</sup>	P.P. común rellano escalera	6,63 m <sup>2</sup>
Superficie aseo	3,14 m <sup>2</sup>	P.P. común portal de acceso	4,03 m <sup>2</sup>
Superficie útil	90,00 m <sup>2</sup>	P.P. sala cuarto calderas	2,19 m <sup>2</sup>
Fachada a calle	32,05 m	P.P. cuarto de contadores	1,03 m <sup>2</sup>
Fachada a patios	0,04 m	Superficie construida	122,75 m <sup>2</sup>
Medianil 1/2 asta	10,52 m	Carpintería exterior	9,83 m <sup>2</sup>

Tabicón distribuciones	26,55 m	Carpintería interior	17,57 m <sup>2</sup>
Tabique distribuciones	16,97 m	Altura edificación	S+B+2
Conductos ventilación	0,47 m <sup>2</sup>	Altura de planta	2,6+0,30

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	20,66 €	0,49 €	0,094
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	47,69 €	1,51 €	0,290
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	18,32 €	1,01 €	0,195
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido				9,79 €	1,882
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	0,66344	71,87 €	47,68 €	9,170
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,89 €	4,18 €	0,803
0,356122426	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,56660	16,40 €	9,29 €	1,787
ml/m <sup>2</sup> sum	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m <sup>2</sup>	0,03947	45,88 €	1,81 €	0,348
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,95 €	1,26 €	0,242
Coef. Ventil.	Tabique de fachada patio	m <sup>2</sup>	0,00090	16,40 €	0,01 €	0,003
0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	39,69 €	5,03 €	0,968
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	19,40 €	1,28 €	0,246
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	23,24 €	1,19 €	0,229
Superficie ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,13889	23,38 €	3,25 €	0,624
0,1148	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m <sup>2</sup>	0,20144	13,41 €	2,70 €	0,520
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,47360	20,55 €	9,73 €	1,872
	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,30081	16,40 €	4,93 €	0,949
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido				92,35 €	17,76
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1,55522	9,35 €	14,54 €	2,796
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,56001	10,05 €	5,63 €	1,082
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,15227	16,87 €	2,57 €	0,494
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,53559	26,02 €	13,94 €	2,680
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido				36,68 €	7,053
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m <sup>2</sup>	0,63543	6,86 €	4,36 €	0,838
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,30828	5,22 €	1,61 €	0,309
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,35614	4,67 €	1,66 €	0,320
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m <sup>2</sup>	0,35614	3,55 €	1,26 €	0,243
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,12700	16,69 €	2,12 €	0,408
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	13,80 €	1,80 €	0,346
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido				12,82 €	2,465
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silicea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m <sup>2</sup>	0,71228	12,20 €	8,69 €	1,671
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,14513	21,10 €	3,06 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m <sup>2</sup>	0,56715	19,60 €	11,12 €	2,138
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,94 €	2,43 €	0,467
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				25,30 €	4,865
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,06922	190,78 €	13,21 €	2,540
0,1092	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,00856	198,61 €	1,70 €	0,327
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	5,56 €	1,41 €	0,271
	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,07778	26,43 €	2,06 €	0,395
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,94 €	0,49 €	0,094
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,06604	32,06 €	2,12 €	0,407
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,09489	32,04 €	3,04 €	0,585
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,07000	28,24 €	1,98 €	0,380
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				25,99 €	4,999



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	%	
Carpintería interior 0,195 m²/m² sum	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	435,18 €	3,44 €	0,662	
	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	188,83 €	5,45 €	1,049	
	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	176,35 €	4,19 €	0,805	
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	208,63 €	3,30 €	0,635	
	Colocación de cercos interiores	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 1	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	125,49 €	0,99 €	0,191	
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	12,12 €	1,87 €	0,359	
Baño 1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	227,26 €	1,80 €	0,346	
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	245,58 €	1,94 €	0,374	
Aseo 1	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	286,72 €	2,27 €	0,436	
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	301,79 €	2,39 €	0,459	
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	584,48 €	4,63 €	0,890	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	315,21 €	2,49 €	0,480	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	385,85 €	3,05 €	0,587	
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	746,98 €	5,91 €	1,137	
	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	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	10,37 €	1,60 €	0,307
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	167,26 €	1,32 €	0,255
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	276,61 €	2,19 €	0,421
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	1.188,05 €	9,40 €	1,808
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	114,39 €	0,91 €	0,174
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	67,09 €	0,53 €	0,102
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	3.077,60 €	1,05 €	0,202
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	414,11 €	3,28 €	0,630
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido				20,85 €	4,010
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	395,56 €	0,16 €	0,030
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	57,80 €	0,23 €	0,044
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	11,42 €	0,08 €	0,015
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	7,90 €	0,03 €	0,006
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00040	129,42 €	0,05 €	0,010
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	111,35 €	0,04 €	0,008
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	6,44 €	0,04 €	0,007
	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 <sup>2</sup> construido				7,94 €	1,527
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,52420	3,17 €	4,83 €	0,928
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,56715	3,74 €	2,12 €	0,408
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,14513	3,74 €	0,54 €	0,104
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				7,49 €	1,441
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	215,75 €	1,71 €	0,328
	Total capítulo de varios por m <sup>2</sup> construido				1,71 €	0,328
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	6,70 €	6,70 €	1,289
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				6,70 €	1,289
Elementos ocupada 0,0960 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m <sup>2</sup>	0,04969	305,42 €	15,18 €	2,918
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m <sup>2</sup>	0,02714	608,29 €	16,51 €	3,175
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m <sup>2</sup>	0,00733	391,52 €	2,87 €	0,552
	Recintos telecomunicaciones	m <sup>2</sup>	0,00314	287,62 €	0,90 €	0,174
	Sala de calderas calefacción	m <sup>2</sup>	0,00868	660,87 €	5,74 €	1,103
	Total capítulo de elementos comunes por m <sup>2</sup> construido				41,20 €	7,922
	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de vivienda tipo medio			122,75 m <sup>2</sup>	520,00 €	100,0

4.1.4. Zona de valor 00PP

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m <sup>2</sup> construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares							139,51 m <sup>2</sup> constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m <sup>3</sup>	0,02905	35,67 €	1,04 €	0,199	
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,00354	58,67 €	0,21 €	0,040	
4 Kg/cm <sup>2</sup>	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,02550	103,56 €	2,64 €	0,508	
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,76 €	0,62 €	0,120	
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido.				4,51 €	0,867	
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,01515	24,15 €	0,37 €	0,070	
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	35,58 €	0,05 €	0,009	
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	27,26 €	0,10 €	0,019	
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	21,38 €	0,36 €	0,069	
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	17,41 €	1,08 €	0,208	
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	16,12 €	0,18 €	0,034	
2	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	173,84 €	0,01 €	0,002	
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	137,80 €	0,43 €	0,082	
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	110,42 €	0,79 €	0,152	
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				3,35 €	0,644	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	116,14 €	0,56 €	0,108	
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	123,15 €	0,60 €	0,115	
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00037	1.361,54 €	0,50 €	0,097	
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00037	4.150,45 €	1,53 €	0,295	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04573	22,35 €	1,02 €	0,197	
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00841	22,15 €	0,19 €	0,036	
	Caja general de protección	ud	0,00052	319,30 €	0,17 €	0,032	
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01681	30,83 €	0,52 €	0,100	
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				5,09 €	0,979	
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,0413	0,76 €	6,86 €	1,318	
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16488	52,58 €	8,67 €	1,667	
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,83652	10,59 €	8,86 €	1,704	
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,76 €	0,84 €	0,161	
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68810	6,27 €	4,31 €	0,829	
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	18,19 €	18,19 €	3,498	
2	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	0,097	
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				48,22 €	9,27	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares							139,51 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
Cubierta 4	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,25000	53,02 €	13,25 €	2,549	
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	33,30 €	0,61 €	0,116	
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	55,14 €	1,38 €	0,265	
	Canalón de PVC	ml	0,08839	24,39 €	2,16 €	0,415	
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,10607	19,36 €	2,05 €	0,395	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,07955	105,75 €	8,41 €	1,618	
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido					27,86 €	5,357
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0053 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00831	360,88 €	3,00 €	0,577	
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00831	178,57 €	1,48 €	0,286	
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03908	11,99 €	0,47 €	0,090	
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04989	10,53 €	0,53 €	0,101	
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02494	17,28 €	0,43 €	0,083	
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03908	11,99 €	0,47 €	0,090	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,04157	39,88 €	1,66 €	0,319	
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,06652	15,32 €	1,02 €	0,196	
Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido					9,06 €	1,742	
Tabiquerías Coef. Facha. 0,356122426 ml/m <sup>2</sup> sum Coef. Ventil. 0,1092 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum Superficie ocupada 0,1549 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	0,91456	60,20 €	55,05 €	10,587	
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,99374	2,41 €	4,81 €	0,926	
	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,79595	13,71 €	10,92 €	2,099	
	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m <sup>2</sup>	0,05796	38,37 €	2,22 €	0,428	
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,35738	4,14 €	1,48 €	0,284	
	Tabique de fachada patio	m <sup>2</sup>	0,00556	13,71 €	0,08 €	0,015	
	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,17766	33,19 €	5,90 €	1,134	
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,09250	16,23 €	1,50 €	0,289	
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,07171	19,43 €	1,39 €	0,268	
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,19456	19,55 €	3,80 €	0,731	
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m <sup>2</sup>	0,17395	11,22 €	1,95 €	0,375	
	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,61371	17,19 €	10,55 €	2,028	
	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,38959	13,71 €	5,34 €	1,027	
Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido					105,00 €	20,19	
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	2,12372	7,82 €	16,61 €	3,193	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,79453	8,40 €	6,68 €	1,284	
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,20322	14,11 €	2,87 €	0,551	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,59466	21,76 €	12,94 €	2,489	
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido					39,09 €	7,518
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m <sup>2</sup>	0,89456	5,74 €	5,13 €	0,987	
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,32955	4,36 €	1,44 €	0,277	
	Aislamiento suelos vivienda 1°. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,49888	3,91 €	1,95 €	0,375	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m <sup>2</sup>	0,49888	2,97 €	1,48 €	0,285	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,17869	13,96 €	2,49 €	0,480	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13719	11,54 €	1,58 €	0,304	
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido					14,08 €	2,707
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silícea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m <sup>2</sup>	0,99776	10,20 €	10,18 €	1,958	
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,17346	17,65 €	3,06 €	0,589	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m <sup>2</sup>	0,82430	16,39 €	13,51 €	2,599	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares							139,51 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,84548	3,29 €	2,78 €	0,535	
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				29,54 €	5,680	
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,09697	159,54 €	15,47 €	2,975	
0,1092	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,01199	166,09 €	1,99 €	0,383	
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,35460	4,65 €	1,65 €	0,317	
	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,10895	22,11 €	2,41 €	0,463	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,35460	1,62 €	0,57 €	0,110	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,09250	26,81 €	2,48 €	0,477	
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,13293	26,79 €	3,56 €	0,685	
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,09806	23,62 €	2,32 €	0,445	
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				30,45 €	5,856	
Carpintería interior	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00831	363,93 €	3,03 €	0,582	
0,161	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03035	157,92 €	4,79 €	0,922	
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,03326	147,48 €	4,90 €	0,943	
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01663	174,47 €	2,90 €	0,558	
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m <sup>2</sup> incluso barniz	ud		237,70 €			
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,16105	12,72 €	2,05 €	0,394	
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido				17,67 €	3,399	
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00104	1.106,42 €	1,15 €	0,221	
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00831	104,94 €	0,87 €	0,168	
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,16172	10,14 €	1,64 €	0,315	
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00831	190,05 €	1,58 €	0,304	
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00831	205,37 €	1,71 €	0,328	
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00831	239,78 €	1,99 €	0,383	
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00831	252,38 €	2,10 €	0,404	
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00831	488,78 €	4,06 €	0,782	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00831	263,60 €	2,19 €	0,421	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00831	322,67 €	2,68 €	0,516	
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00831	624,68 €	5,19 €	0,999	
	Ayudas albañilería	ud	0,00831	290,71 €	2,42 €	0,465	
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				27,59 €	5,306	
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00052	1.780,53 €	0,93 €	0,178	
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00052	12.082,17 €	6,28 €	1,207	
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00052	12.492,97 €	6,49 €	1,248	
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00052	1.424,16 €	0,74 €	0,142	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00052	1.580,25 €	0,82 €	0,158	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00052	3.159,51 €	1,64 €	0,316	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00052	7.477,10 €	3,89 €	0,747	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00052	14.871,21 €	7,73 €	1,486	
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04885	57,05 €	2,79 €	0,536	
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04885	47,22 €	2,31 €	0,444	
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00831	653,58 €	5,43 €	1,045	
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,74333	9,14 €	6,80 €	1,307	
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,10377	110,91 €	11,51 €	2,213	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00805	214,72 €	1,73 €	0,333
	Ayudas de albañilería	ud	0,00831	137,98 €	1,15 €	0,221
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido				60,22 €	11,581
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m <sup>2</sup> útiles	ud	0,00831	1.033,57 €	8,59 €	1,653
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00831	544,51 €	4,53 €	0,871
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00831	119,32 €	0,99 €	0,191
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00831	84,71 €	0,70 €	0,135
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00831	129,16 €	1,07 €	0,207
	Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido				15,89 €	3,056
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00831	60,96 €	0,51 €	0,097
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,16172	8,68 €	1,40 €	0,270
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00831	139,87 €	1,16 €	0,224
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00831	223,82 €	1,86 €	0,358
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00831	1.102,39 €	9,17 €	1,763
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00831	95,66 €	0,80 €	0,153
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00831	56,11 €	0,47 €	0,090
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00036	2.573,70 €	0,92 €	0,178
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00831	346,30 €	2,88 €	0,554
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido				19,16 €	3,686
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00042	329,11 €	0,14 €	0,026
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00416	48,34 €	0,20 €	0,039
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00707	9,55 €	0,07 €	0,013
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00416	6,61 €	0,03 €	0,005
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00042	108,23 €	0,04 €	0,009
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00042	93,12 €	0,04 €	0,007
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00624	5,39 €	0,03 €	0,006
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00042	623,56 €	0,26 €	0,050
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00042	1.564,24 €	0,65 €	0,125
6 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02661	9,09 €	0,24 €	0,047
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,02744	11,27 €	0,31 €	0,059
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,02744	10,07 €	0,28 €	0,053
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00249	177,14 €	0,44 €	0,085
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00249	108,40 €	0,27 €	0,052
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00831	78,82 €	0,66 €	0,126
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02494	94,82 €	2,37 €	0,455
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00831	115,21 €	0,96 €	0,184
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido				6,98 €	1,342
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	2,07399	2,65 €	5,49 €	1,056
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,82430	3,13 €	2,58 €	0,496
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,17346	3,13 €	0,54 €	0,104
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				8,61 €	1,656

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares							139,51 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00831	180,43 €	1,50 €	0,288	
	Total capítulo de varios por m <sup>2</sup> construido					1,50 €	0,288
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	7,05 €	7,05 €	1,355	
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido					7,05 €	1,355
Elementos ocupada 0,1096 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m <sup>2</sup>	0,05473	244,09 €	13,36 €	2,569	
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m <sup>2</sup>	0,03310	508,67 €	16,84 €	3,238	
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m <sup>2</sup>	0,00937	327,39 €	3,07 €	0,590	
	Recintos telecomunicaciones	m <sup>2</sup>	0,00330	237,08 €	0,78 €	0,150	
	Sala de calderas calefacción	m <sup>2</sup>	0,00912	552,65 €	5,04 €	0,969	
Total capítulo de elementos comunes por m <sup>2</sup> construido					39,08 €	7,516	
Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de vivienda tipo medio					139,51 m <sup>2</sup>	520,00 € 100,0	

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

##### 4.2.1. Zonas de valor 01HU, y 02DD

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	01HU y 02DD			
	Coste suelo.		Coste const.	
1.0 SUELO				
1.1 Repercusión del suelo urbanizado (Vr)	1,0000	Vr		
1.2 Arancel Notario escritura compra	0,0058	Vr		
1.3 Arancel Registro escritura compra	0,0021	Vr		
1.4 Transmisiones Patrimoniales 6%	0,0600	Vr		
1.5 Actos Jurídicos Doc. Transmisión	0,0000	Vr		
1.6 Contribución Urbana (Bonificación del 90%)	0,0009	Vr		
1.7 Plusvalía municipal venta vivi. (80% del valor real)	0,0202	Vr		
1.0 TOTAL SUELO	1,0890	Vr		
2.0 CONSTRUCCION				
2.1 Ejecución material (Em)			1,0000	Em
2.2 Beneficio industrial del coste ejecución material			0,1000	Em
2.3 Honorarios Proyecto y Dirección			0,0900	Em
2.4 Honorarios Proyecto y Dir. Seguridad y Prev			0,0015	Em
2.5 Estudio geotécnico del suelo			0,0032	Em
2.6 Impuesto sobre construcciones			0,0500	Em
2.7 Tasa Licencia de obras			0,0050	Em
2.8 Tasa vallado			0,0003	Em
2.9 Tasa Licencia de primera ocupación			0,0008	Em
2.10 Seguro Garantía Decen. 0'65% de 2.1 a 2.6			0,0081	Em
2.11 Organismo Técnico Control 0'4% (2.1 a 2.6)			0,0050	Em
2.12 Obra Nueva Actos Juri. Doc. 0'05%			0,0050	Em
2.13 Obra Nueva Arancel Notario			0,0025	Em
2.14 Obra Nueva Arancel Registro			0,0012	Em
2.0 TOTAL CONSTRUCCION			1,2725	Em
3.0 PROMOCION				
3.1 Tasación previa préstamo hipo. 0'1% sobre	0,0014	Vr	0,0018	Em
3.2 Comi. Apert. Hipo. 0'5% sobre 80%	0,0085	Vr	0,0103	Em
3.3 Actos Jurídicos Docu. Hipoteca 0'5%	0,0085	Vr	0,0103	Em
3.4 Arancel Notario préstamo hipotecario	0,0006	Vr	0,0006	Em
3.5 Arancel Registro préstamo hipotecario	0,0012	Vr	0,0012	Em
3.6 Gastos generales promoción	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.7 Impuesto de Actividades Económicas	0,0000	Vr	0,0000	Em

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	01HU y 02DD			
	Coste suelo.		Coste const.	
3.8 Aval viviendas vendidas	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.9 Gastos Gestión Venta	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.10 Gastos Financieros	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.11 Impuesto Sociedades 25% Benefi.3.11	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.12 Beneficio Promoción 15%	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.0 TOTAL PROMOCION	0,0202	Vr	0,0243	Em
4.0 VALOR VENTA M2 CONSTRUIDO	1,1092	Vr	1,2968	Em

### 4.3. Costes de mercado de la urbanización

#### 4.3.1. Zona de valor 01HU

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 20,00 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con una unidad de ejecución tipo cuyas características se expresan a continuación:

Medias municipio 01HU	Características de la unidad de ejecución								Coste de urbanización	
	Superficie unidad (m <sup>2</sup> )	Superficie parcelas privadas (m <sup>2</sup> )	Superficie viales (m <sup>2</sup> )	Zonas verdes (m <sup>2</sup> )	Sistema general (m <sup>2</sup> )	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edif (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Por m <sup>2</sup> de espacio público (€/m <sup>2</sup> )	Por m <sup>2</sup> de parcela bruta (€/m <sup>2</sup> )
BURGUETE	13.715,20	12.038,70	951,50	725,00	0,00	8	26	0,36	115,00	14,00
ERRO	2.828,65	1.985,65	843,00	0,00	0,00	7	03	0,60	128,00	38,00
ARIA	3.574,00	3.166,40	187,60	0,00	220,00	7	01	0,30	106,00	12,00
GARRALDA	1.140,59	765,85	208,08	166,66	0,00	6	04	0,62	86,00	28,00
ARIBE	3.873,75	2.841,25	420,00	612,50	0,00	7	04	0,39	109,00	29,00
GARAIOA	4.683,50	3.858,50	750,00	75,00	0,00	6	07	0,46	142,00	25,00
VILLANUEVA DE AEZCOA	3.613,63	2.197,50	685,00	166,13	565,00	9	05	0,50	124,00	29,00
<b>Medias</b>	<b>4.775,62</b>	<b>3.836,26</b>	<b>577,88</b>	<b>249,33</b>	<b>112,14</b>	<b>7</b>	<b>07</b>	<b>0,46</b>	<b>127,00</b>	<b>25,00</b>

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

Análisis de valoración de urbanización por m <sup>2</sup> de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,73950	4,49 €	3,32 €	17,32
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,11050	17,75 €	1,96 €	10,24
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m <sup>3</sup>	0,450000	3,43 €	1,54 €	8,05
	Total capítulo movimiento de tierras por m <sup>2</sup>				6,82 €	35,61
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,00045	35,69 €	0,02 €	0,08
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,00236	43,62 €	0,10 €	0,54
	Áridos filtrantes	m <sup>3</sup>	0,00047	32,59 €	0,02 €	0,08
	Total capítulo drenajes por m <sup>2</sup> .				0,13 €	0,70
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,01394	5,71 €	0,08 €	0,42
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,00930	21,86 €	0,20 €	1,06
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m <sup>3</sup>	0,01601	3,43 €	0,05 €	0,29
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,00762	36,40 €	0,28 €	1,45
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,00347	60,61 €	0,21 €	1,10



Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
0,30 ml diametro	Colector hormigón centrifugado estanco fecales	ml	0,00324	67,43 €	0,22 €	1,14
	Pozo de registro D=100 cm y H=250 cm	ud	0,00027	1.689,30 €	0,46 €	2,38
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,00027	357,25 €	0,10 €	0,51
	Acometida a colector	ud	0,00050	128,76 €	0,06 €	0,34
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m².				1,66 €	8,67
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m³	0,00373	5,71 €	0,02 €	0,11
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m³	0,00160	21,86 €	0,03 €	0,18
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m³	0,00391	3,43 €	0,01 €	0,07
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,00613	67,92 €	0,42 €	2,17
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,00018	185,92 €	0,03 €	0,18
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,00018	119,46 €	0,02 €	0,11
	Válvula de compuerta con bridas para diámetro medio, cuerpo y tapa fundición nodular	ud	0,00021	664,59 €	0,14 €	0,74
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00021	635,43 €	0,14 €	0,71
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,00001	1.827,61 €	0,03 €	0,14
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00001	635,43 €	0,01 €	0,05
	Boca de riego.	ud	0,00004	663,39 €	0,03 €	0,14
	Acometida a edificaciones, toma red, 5 m polietileno, registro, válvulas.	ud	0,00042	650,17 €	0,27 €	1,41
	Total capítulo distribución de agua por m².				1,15 €	6,03
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,00925	75,24 €	0,70 €	3,63
	Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,00023	604,65 €	0,14 €	0,73
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,000003	50.154,30 €	0,13 €	0,67
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,000003	47.723,99 €	0,12 €	0,64
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 Al	ml	0,00185	26,34 €	0,05 €	0,25
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 Al	ml	0,00463	19,11 €	0,09 €	0,46
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm2 Al	ml	0,00278	11,83 €	0,03 €	0,17
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,00047	387,53 €	0,18 €	0,95
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm2 Al	ml	0,00185	64,28 €	0,12 €	0,62
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,00001	2.087,67 €	0,02 €	0,10
Total capítulo distribución de energía eléctrica por m².				1,58 €	8,23	
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,00500	25,04 €	0,13 €	0,65
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,00025	113,94 €	0,03 €	0,15
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,00001	225,79 €	0,00 €	0,02
	Total capítulo distribución de gas natural por m².				0,16 €	0,82
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,00629	27,60 €	0,17 €	0,91
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00045	40,09 €	0,02 €	0,09
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,00005	1.080,83 €	0,05 €	0,26
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,00001	701,61 €	0,01 €	0,03
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,00014	202,66 €	0,03 €	0,15
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00003	982,14 €	0,03 €	0,14
	Total capítulo de canalización telefónica por m².				0,30 €	1,58
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,00866	32,69 €	0,28 €	1,48
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,00026	131,41 €	0,03 €	0,18
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,00006	221,25 €	0,01 €	0,07
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,00034	67,27 €	0,02 €	0,12
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,00007	48,74 €	0,00 €	0,02
	Báculo farola H=6 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00034	1.466,00 €	0,50 €	2,58
	Farola jardín H=4 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00007	857,49 €	0,06 €	0,32

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
	Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.	ud	0,00002	2.918,09 €	0,06 €	0,32
	Equipo estático- estabilizador de tensión y reductor de flujo luminoso de 45 KVA,	ud	0,00002	972,70 €	0,02 €	0,11
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm²	ud	0,00631	6,76 €	0,04 €	0,22
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²	ud	0,00329	14,92 €	0,05 €	0,26
	Total capítulo de alumbrado público por m².				1,09 €	5,68
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m³	0,00127	5,71 €	0,01 €	0,04
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,00127	3,43 €	0,00 €	0,02
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,00005	185,92 €	0,01 €	0,05
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,01036	12,66 €	0,13 €	0,68
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,00005	250,32 €	0,01 €	0,06
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,00017	76,30 €	0,01 €	0,07
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,00080	14,66 €	0,01 €	0,06
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,00000	1.470,16 €	0,00 €	0,01
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,000001	2.634,21 €	0,00 €	0,01
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,006608	2,94 €	0,02 €	0,10
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,100000	0,21 €	0,02 €	0,11
	Total capítulo de riego por aspersión por m².				0,24 €	1,23
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m³	0,03409	25,15 €	0,86 €	4,47
	Subbase granular todo-uno en aceras	m³	0,01253	25,15 €	0,32 €	1,64
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m³	0,01577	26,40 €	0,42 €	2,17
	Bordillo de piedra 30/15/15 en aceras.	ml	0,00814	60,23 €	0,49 €	2,56
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,00814	12,05 €	0,10 €	0,51
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,00288	26,19 €	0,08 €	0,39
	Pavimento de baldosa hidráulica de 4 tacos, incluso solera de hormigón de 12 cm	m²	0,01850	53,33 €	0,99 €	5,15
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m²	0,00254	31,55 €	0,08 €	0,42
	Aparcamiento de solera de hormigón ruleteado de 20 cm	m²	0,01609	54,51 €	0,88 €	4,58
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,00833	24,98 €	0,21 €	1,09
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m²	0,02609	6,84 €	0,18 €	0,93
	Capa rodadura aglomerado ofítico S12 4cm.	m²	0,02609	6,63 €	0,17 €	0,90
	Total capítulo aceras y calzadas por m².				4,76 €	24,82
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m²	0,02088	12,84 €	0,27 €	1,40
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m²	0,02088	4,56 €	0,10 €	0,50
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,00174	91,79 €	0,16 €	0,84
	Arbustos de porte medio	ud	0,00973	29,51 €	0,29 €	1,50
	Total capítulo de jardinería por m².				0,81 €	4,23
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00004	630,52 €	0,03 €	0,14
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00002	1.229,28 €	0,02 €	0,13
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,00009	188,06 €	0,02 €	0,09
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,00000	2.652,40 €	0,01 €	0,07
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m²	0,00019	73,54 €	0,01 €	0,07
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,000001	23.260,01 €	0,02 €	0,12
	Total capítulo de mobiliario urbano por m².				0,12 €	0,62
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,00015	297,88 €	0,04 €	0,23
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m²	0,00116	15,42 €	0,02 €	0,09
	Total capítulo de señalización viaria por m².				0,06 €	0,32

Análisis de valoración de urbanización por m <sup>2</sup> de la misma							
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,00009	119,30 €	0,01 €	0,06	
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,00002	206,06 €	0,00 €	0,02	
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,00026	42,30 €	0,01 €	0,06	
	Ensayos de tierras y varios 25% anteriores	ud	0,25000	0,03 €	0,01 €	0,04	
	Total capítulo de ensayos de control por m <sup>2</sup> .					0,03 €	0,18
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m <sup>2</sup>	0,00221	21,81 €	0,05 €	0,25	
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m <sup>2</sup> .				0,05 €	0,25	
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	20,00 €	0,20 €	1,04	
	Total capítulo de seguridad y salud por m <sup>2</sup> .				0,20 €	1,04	
1	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . de urbanización					19,16 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización					0,42 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización					0,42 €	2,14
	Total 1+2+3					20,00 €	104,33

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

Movimiento de tierras	7,01 €/m <sup>2</sup>
Saneamiento	1,66 €/m <sup>2</sup>
Distribución de aguas	1,15 €/m <sup>2</sup>
Distribución de energía	1,58 €/m <sup>2</sup>
Otras redes	0,46 €/m <sup>2</sup>
Alumbrado público	1,09 €/m <sup>2</sup>
Calzadas y aceras	5,88 €/m <sup>2</sup>
Jardinería	1,05 €/m <sup>2</sup>
Mobiliario	0,12 €/m <sup>2</sup>
Total Ejecución Material	20,00 €/m <sup>2</sup>
Beneficio Industrial	3,00 €/m <sup>2</sup>
Licencia y Honorarios	2,00 €/m <sup>2</sup>
Total	25,00 €/m <sup>2</sup>

## 5. VALORACION DEL SUELO

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

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

En notación matemática:

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

Siendo:

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m <sup>2</sup> )	Código de identificación
01HU	Todas las edificaciones	Residencial	1,30	1,10	76,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	27,00	02
02DD	Todas las edificaciones	Residencial	1,30	1,10	19,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	19,00	02

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizado €/m <sup>2</sup>	Código de identificación
00TT	Todas las edificaciones	Dotacional	Todas las plantas	1,47	1,21	177,00	01
00RE	Régimen especial	Residencial	Vivienda	1,47	1,21	177,00	01
			Anexos	1,47	1,21	91,00	02
00RG	Régimen general	Residencial	Vivienda	1,47	1,21	192,00	01
			Anexos	1,47	1,21	98,00	02
00PT	Precio tasado	Residencial	Vivienda	1,47	1,21	221,00	01
			Anexos	1,47	1,21	113,00	02
00PP	Precio pactado	Residencial	Vivienda	1,47	1,21	286,00	01
			Anexos	1,47	1,21	124,00	02

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

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

Uso		Planta	01HU	02DD
Código	Descripción	Descripción		
		Bajo rasante	02	02
5	COMERCIAL	Baja	01	01
		Semisótano	01	01
		Entreplanta	01	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
6	OFICINA	Baja	01	01
		Semisótano	01	01
		Entreplanta	01	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
7	ESPECTACULOS	Baja	01	01
		Semisótano	01	01
		Entreplanta	01	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
8	DEPORTIVO	Baja	01	01
		Semisótano	01	01
		Entreplanta	01	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
9	HOSTELERIA	Baja	01	01
		Semisótano	01	01
		Entreplanta	01	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
10	DOCENTE	Baja	01	01
		Semisótano	01	01
		Entreplanta	01	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
11	PUBLICO	Baja	01	01
		Semisótano	01	01
		Entreplanta	01	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
12	SANITARIO	Baja	01	01
		Semisótano	01	01
		Entreplanta	01	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
13	SINGULARES (Bajeras)	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
13(Resto)	SINGULARES (Resto)	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
14	AUXILIARES	Baja	02	02

Uso		Planta	01HU	02DD
Código	Descripción	Descripción		
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
15	Vías urbanas	Bajo rasante	02	02
19	Inespecífico	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02

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

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

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

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

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 m<sup>2</sup>, menor que 200,00 m<sup>2</sup>

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

Siendo

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

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

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

- 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:

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

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

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

Siendo:

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

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

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

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

Siendo:

$VSNC_{ik}$	Valor del suelo no consolidado del recinto k de la zona de valor i
$VR_{ijk}$	Valor de repercusión para el uso j del recinto k de la zona de valor i
$E_{ijk}$	Edificabilidad para el uso j del recinto k de la zona de valor i
$CU_{ik}$	Coste de urbanización por m <sup>2</sup> aplicable al recinto k de la zona de valor i

$c05_k$	Coficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5
$c082_k$	Coficiente 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 <sup>2</sup> de suelo a urbanizar j que se encuentra en la zona de valor i
$CU_{i0}$	Coste de urbanización por m <sup>2</sup> de la unidad de ejecución representativa de la zona de valor i fijado de acuerdo a la norma 22
$SB_{i0}$	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
$c082_k$	Coefficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo a la Norma 8.2.
$c05_k$	Coefficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5
$SNC_{ik}$	Superficie no consolidada del recinto k de la zona de valor i

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

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

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

Zona de valor	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m <sup>2</sup> )	% de cálculo	Valor del suelo libre consolidado €/m <sup>2</sup>
01HU	76,00	10%	7,00
02DD	19,00	-	3,00

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

Debido a la ausencia de muestras de mercado, para la valoración de los rendimientos agrícolas se ha elegido el método de valores medios al ser la opción más prudente.

Además, según las Ponencias de Valoración de municipios similares y geográficamente cercanos que se han revisado recientemente y que se han tomado como referencia para el cálculo del valor de repercusión y del coste de urbanización, el método usado para las parcelas con aprovechamiento agroforestal ha sido en su gran mayoría también el de valores medios el elegido:

Municipio	Año revisión Ponencia	Método valoración parcelas con aprovechamiento agroforestal
BURGUETE – AURITZ	2019	Valores medios
VALLE DE ERRO	2019	Valores estadísticos
ARIA	2018	Valores medios
GARRALDA	2018	Valores medios
ARIBE	2018	Valores medios
GARAIOA	2018	Valores medios
VILLANUEVA DE AEZCOA – HIRIBERRI	2018	Valores medios
<b>ORREAGA / RONCESVALLES</b>	<b>2019</b>	<b>Valores medios</b>

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

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

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

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

Siendo:

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

Según establece la Norma 38 de las NTGV, el valor de las unidades de acuerdo a su aprovechamiento agroforestal se obtendrá multiplicando su superficie por el coeficiente de valor por unidad de superficie correspondiente a su tipo y clase en el municipio de Orreaga / Roncesvalles, 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
$KS_{ik}$	Coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso k en la zona de valor i
$SCC_l$	Superficie construida de cálculo para la unidad inmobiliaria l
$f_{lm}$	Coeficiente de participación de la unidad l en el elemento común afectado por repercusión m
$SCC_m$	Superficie construida de cálculo para el elemento común afectado por repercusión m
$c082_k$	Coeficiente corrector total derivado de las características de la unidad l, de acuerdo a la Norma 8.2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **6.3. Zonas con aprovechamiento agroforestal**

#### **6.3.1. Tipo regadío (01), seco (02) y forestal-pastos (03)**

No existen muestras de mercado

Para la zona de valor con aprovechamiento agroforestal de Orreaga / Roncesvalles, se comparan los valores estimados para cada tipo-clase 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:

Tipo	Clase	Valor por hectárea (€/m2)		
		Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
2	100	1.272,89	<b>1.877,52</b>	6.010,00
2	200	763,72	<b>1.126,48</b>	3.606,00
3	100	341,36	<b>493,12</b>	3.533,95
3	150	213,29	<b>308,16</b>	2.307,89
3	200	85,29	<b>123,20</b>	1.081,82

Tipo	Clase	Valor por hectárea (€/m2)		
		Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
3	300	17,05	24,64	144,24

### 6.3.2. Tipo improductivo (04)

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

### 6.3.3. Tipo construcción (05)

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

Zona de valor	Tipo	Clase	% de cálculo	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m <sup>2</sup> )
01HU	05 Construcción	1,00	10%	7,00
02DD	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 permitirá 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 Nm<sup>3</sup>/h a 2.500 Nm<sup>3</sup>/h.

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

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

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

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

El valor obtenido se ha basado en un estudio que comprende la elaboración de promedios de Presupuestos de obra de construcción de 31 tramos de Línea eléctrica de Alta Tensión (Tensión Nominal igual o superior a 1 Kv). De los 31 tramos, 16 instalaciones son de línea eléctrica de entre 30 y 66 kv y 15 instalaciones son

de línea eléctrica entre 8 y 13,2 kv, aprobados en el Boletín Oficial de Navarra en los periodos comprendidos entre los años 2.005 y 2.012.

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

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

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

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

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

