

PONENCIA DE VALORACIÓN

Doneztebe / Santeesteban

Revisión
04

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	28
III. Anexo de valoración	47

PONENCIA DE VALORACIÓN

Doneztebe / Santesteban

I. Memoria

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN.....	4
1.1.	Inicio del expediente	4
1.2.	Objeto de la revisión	4
2.	ÁMBITO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN	5
2.1.	Ámbito territorial	5
2.2.	Marco normativo	5
2.3.	Justificación de la revisión	5
2.4.	Planeamiento adoptado	6
3.	ZONAS DE VALOR	8
3.1.	Descripción de las zonas de valor delimitadas gráficamente.....	8
3.2.	Descripción de las zonas de valor definidas mediante consideraciones de tipo literal	9
3.3.	Delimitación gráfica de las zonas de valor	9
4.	DEFINICIÓN DE LA PARCELA TIPO.....	10
4.1.	Zonas de valor de uso residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo.....	10
4.2.	Zonas de valor de uso residencial con vivienda en edificio unifamiliar	10
4.3.	Zonas de valor de uso industrial	11
4.4.	Zonas de valor de vivienda protegida	12
5.	MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES	13
5.1.	Métodos de valoración	13
5.2.	Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles	13
6.	MÉTODO ADITIVO.....	15
6.1.	Definición	15
6.2.	Método del coste.....	15
6.2.1.	Definición	15
6.2.2.	Ámbito de aplicación	15
6.2.3.	Módulo básico de ejecución material	15
6.2.4.	Coste del proceso inmobiliario de la construcción	15
6.2.5.	Coefficientes correctores del valor de las construcciones.....	16
6.2.6.	Valor actual de las construcciones.....	16
6.2.7.	Tipos de construcción no incluidos en el cuadro de valores tipo del Sistema de Caracterización de Construcciones por Longitud	16
6.3.	Método del valor residual	17
6.3.1.	Definición	17
6.3.2.	Ámbito de aplicación	17
6.3.3.	Cálculo de edificabilidades.....	17
6.3.4.	Costes del proceso inmobiliario del suelo	17
6.3.5.	Valor de repercusión del suelo urbanizado	18
6.3.6.	Valor del suelo libre consolidado.....	20
6.3.7.	Costes de urbanización.....	21
6.3.8.	Coefficientes correctores del valor básico unitario del suelo.....	21
6.3.9.	Coefficientes correctores del valor básico de repercusión	21
6.4.	Coefficientes correctores del valor del suelo y la construcción	22

7.	VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO PRIMARIO DEL SUELO	23
7.1.	Valoración del aprovechamiento agroforestal: método de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario.....	23
7.1.1.	Definición	23
7.1.2.	Ámbito de aplicación	23
7.1.3.	Valoración de recintos de acuerdo a su potencial aprovechamiento agroforestal	23
7.2.	Valoración del aprovechamiento primario del suelo sin potencial aprovechamiento agroforestal	24
7.2.1.	Valoración de los suelos caracterizados como de “Tipo 5”	24
7.2.2.	Valoración de los suelos caracterizados como de “Tipo 4”	25
8.	DETERMINACIÓN DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO.....	26
9.	CUADRO RESUMEN	27

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Inicio del expediente

Con fecha 30/12/2024, el Ayuntamiento de Doneztebe / Santesteban, acordó el inicio de elaboración del Proyecto de Ponencia de Valoración del Término Municipal de Doneztebe / Santesteban.

1.2. Objeto de la revisión

La revisión de la ponencia de valoración del municipio de Doneztebe / Santesteban tiene por objeto establecer los métodos de valoración aplicables a cada unidad inmobiliaria, así como fijar los parámetros de valoración que, no estando determinados como parámetros generales de valoración por resolución del Director Gerente de la Hacienda Foral de Navarra, sí son necesarios en la aplicación de esos métodos en el municipio.

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 Doneztebe / Santesteban.

2.2. Marco normativo

La Ponencia de Valoración Municipal de Doneztebe / Santesteban 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 14 de octubre de 2020).

- 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

En el momento de elaboración de esta ponencia, la normativa urbanística de Doneztebe / Santesteban estaba integrada por los documentos que se relacionan en este apartado.

Esta normativa se debe tener en cuenta para la caracterización de las unidades inmobiliarias recogidas en el catastro de Doneztebe / Santesteban. La caracterización actual deberá revisarse previamente a la aplicación de los criterios y parámetros fijados en esta ponencia con objeto de corregir los datos que no se adecúen a la normativa urbanística relacionada.

Cualquier modificación posterior de esta normativa dará lugar a una revisión de la caracterización de las unidades inmobiliarias implicadas -que se llevará a cabo por medio de los procedimientos establecidos para la modificación de datos básicos del Registro de la Riqueza Territorial de Navarra- pero no afectará a los métodos y parámetros fijados en la ponencia.

Relación de documentos a tener en cuenta inicialmente:

- Plan General Municipal de Doneztebe - Santesteban, aprobado el 14 de julio de 2015.
- Modificación PGM, parcelas 300 (parte), 433 (parte), 810 y 811 del polígono 1 y artículos 46 y 50 de la normativa, aprobado el 1 de agosto de 2017.
- Plan Especial de Actuación Urbana UC-18, aprobado el 26 de enero de 2018.
- Estudio de detalle UC-13, aprobado el 18 de enero de 2019.
- Plan Especial de Actuación Urbana en el casco histórico, aprobado el 21 de junio de 2019.
- Plan Especial de Actuación Urbana, parcela 38 del polígono 2, aprobado el 28 de junio de 2019.
- Modificación estructurante del Plan Municipal, en las parcelas 321,474 y 500 del polígono 1, aprobado el 28 de junio de 2019, publicado el 31 de julio de 2019.
- Plan Especial de Actuación Urbana UN-6, aprobado el 16 de abril de 2021.
- Proyecto de Reparcelación, Proyecto de urbanización y Estudio de detalle UN-6.1, aprobados el 28 de enero de 2022.
- Plan Parcial UN-9, aprobado el 11 de marzo de 2022 con su correspondiente Proyecto de Reparcelación, aprobado el 19 de mayo de 2022.
- Plan Especial de Actuación Urbana UC-6, en las parcelas 767, 768 y 806 del polígono 2 y parte de viario de la UC-4, aprobado el 7 de marzo de 2023.

- Plan Especial de Actuación Urbana unidad UC-12, parcelas 281, 282 y 283 del polígono 2, aprobado el 17 de mayo de 2024.
- Modificación del Plan General Municipal correspondiente a las parcelas 212, 522 y 590 del polígono 2, aprobado el 13 de enero de 2025.

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 de Doneztebe / Santesteban se ha distribuido en 6 zonas de valor delimitadas gráficamente, tal y como se muestra en el documento II: "Documentación gráfica".

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

Zona de valor 01HC. Casco histórico.

Zona de valor que incluye el núcleo urbano tradicional de Doneztebe / Santesteban, y la zona del Casco Histórico, declarado Conjunto Histórico Artístico. Está integrada por construcciones donde se entremezclan aleatoriamente tanto las viviendas agrupadas en bloque colectivo como las viviendas unifamiliares en parcela, separadas por artekas. Los edificios, destinados a una o más viviendas, disponen en planta baja de locales destinados a almacenamiento y actividades económicas, en plantas elevadas su destino es residencial. El número de plantas predominante es de PB+II y PB+II+entrecubierta.

Zona de valor 02UU. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado.

Zona de valor formada por los ensanches donde se han construido, o está prevista su construcción, viviendas destinadas a una unidad familiar en edificio aislado. Las parcelas cuentan con un espacio libre privado destinado a jardín. El número de alturas es de PB+I+entrecubierta.

Zona de valor 03AA. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado.

Zona de valor formada por pequeños enclaves con viviendas unifamiliares en edificio adosado y parcelas pequeñas. Disponen de una construcción principal con una o dos plantas destinadas a vivienda y garaje, y un espacio libre privado pavimentado o destinado a jardín. El número de plantas propuesto oscila entre PB+I+entrecubierta y PB+I.

Zona de valor 04CC. Área residencial con vivienda en bloque colectivo.

Zona de valor formada por construcciones donde predominan las viviendas agrupadas en bloque colectivo. Los edificios disponen de plantas bajas destinadas a locales comerciales y las plantas elevadas a vivienda. El número de plantas propuesto es de PB+III.

Zona de valor 05II. Zona industrial.

Zona de valor formado por las áreas a las que la normativa urbanística asigna el uso industrial o de almacén. Está formado por el polígono industrial existente junto a la carretera de Leitza y las parcelas industriales de la avenida de Mourgues. Se incluyen las parcelas junto a la carretera de Irún. El número de plantas es de PB+Entreplanta.

Zona de valor 06DD. Diseminado.

Formada por los suelos 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.

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 Doneztebe / Santesteban 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.

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 Doneztebe / Santesteban, 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 documento *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 en la parcela. En caso de que la parcela tipo recoja un edificio en régimen de división horizontal se recogerán valores para los distintos usos, de acuerdo a los datos de mercado disponibles.

4.1. Zonas de valor de uso residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo

Caracterizados por contar con viviendas en varias plantas que acogen a una unidad familiar y que participan de los elementos del edificio comunes a todas ellas.

Características parcela tipo			
Zona de Valor		01HC	04CC
Tipo edificación		Pisos	Pisos
Categoría		Media	Media
Superficie parcela (m ²)		270,00	207,00
Nº de plantas		B+II+entre	B+III
Edificabilidad uso predominante (m ² /m ²)		1,76	3,43
Edificabilidad resto de usos (m ² /m ²)		0,64	1,32
Nº portales		1	1
Nº viviendas		10	12
Plantas elevadas	Uso	Vivienda	Vivienda
	Superficie (m ²)	1.190,00	1.332,00
Planta baja	Uso	Almacén	Almacén
	Superficie (m ²)	243,00	186,30
Superficie útil vivienda tipo (m ²)		93,40	87,30
Superficie construida vivienda (m ²)		119,00	111,00
Planta vivienda (m ²)		1 ^a	1 ^a
Superficie unidad bajera (m ²)		37,00	102,00
Valor suelo parcela	Total (€)	59.097,60	220.125,87
	Por m ² (€/m ²)	218,88	1.063,41
Valor unidad vivienda	Total (€)	106.862,00	120.213,00
	Por m ² (€/m ²)	898,00	1.083,00
Valor unidad bajera	Total (€)	11.507,00	43.860,00
	Por m ² (€/m ²)	311,00	430,00

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

Caracterizados por contar con unidades que acogen a una unidad familiar.

Características parcela tipo			
Zona de Valor	02UU	03AA	06DD
Tipo edificación	Unifamiliar	Unifamiliar	Diseminado
Categoría	Media	Media	Media
Superficie parcela (m ²)	620,00	250,00	365,00
Nº de plantas	B+I+entre	B+I+entre	B+I+entre
Nº de viviendas	1	1	1

Características parcela tipo				
Zona de Valor		02UU	03AA	06DD
Total superficie construida (m ²)		324,00	237,00	258,00
Superficie vivienda (m ²)		210,00	163,00	188,00
Plantas elevadas	Uso	Vivienda	Vivienda	Vivienda
	Superficie (m ²)	171,00	132,00	141,00
Planta baja	Uso	Vivienda	Vivienda	Vivienda
	Superficie (m ²)	39,00	31,00	47,00
	Uso	Almacén	Almacén	Almacén
	Superficie (m ²)	75,00	57,00	47,00
	Uso	Porche	Porche	Porche
	Superficie (m ²)	39,00	17,00	23,00
Suelo	Libre consolidado (m ²)	525,76	176,00	365,00
	Sin consolidar (m ²)	-	-	-
Edificabilidad uso predominante (m ² /m ²)		0,28	0,57	-
Edificabilidad resto de usos (m ² /m ²)		0,10	0,17	-
Valor suelo parcela	Total (€)	80.808,32	50.388,50	9.855,00
	Por m ² (€/m ²)	130,34	201,55	27,00
Valor estimado	Total (€)	259.467,00	203.495,00	172.932,00

4.3. Zonas de valor de uso industrial

Caracterizados por tratarse de recintos con edificaciones cuyo uso predominante es industrial.

Características parcela tipo		
Zona de Valor		05II
Tipo edificación		Industrial
Categoría		Media
Superficie parcela (m ²)		382,00
Nº de plantas		B+entre
Nº de naves		1
Total superficie construida (m ²)		463,00
Superficie nave (m ²)		361,00
Plantas elevadas	Uso	Nave
	Superficie (m ²)	141,33
Planta baja	Uso	Nave
	Superficie (m ²)	219,67
	Uso	Almacén
	Superficie (m ²)	63,00
	Uso	Oficina
	Superficie (m ²)	39,00
Suelo	Libre consolidado (m ²)	224,11
	Sin consolidar (m ²)	-
Edificabilidad uso predominante (m ² /m ²)		0,56
Edificabilidad resto de usos (m ² /m ²)		0,06
Valor suelo parcela	Total (€)	39.554,83
	Por m ² (€/m ²)	103,55
Valor estimado	Total (€)	175.602,00

4.4. Zonas de valor de vivienda protegida

No es necesario recoger las características de las parcelas tipo fijadas en el *Anexo de Valoración* para los diferentes 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 situados en la Comunidad Foral mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado, en relación con la gestión de los impuestos sobre sucesiones y donaciones, y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

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

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

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

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

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

6. MÉTODO ADITIVO

6.1. Definición

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

6.2. Método del coste

6.2.1. Definición

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

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

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

6.2.2. Ámbito de aplicación

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

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 €uros/m ² . |
| • Sistema de caracterización de las construcciones por longitud (MBCL) | 750 €uros/ml. |
| • Sistema de caracterización de construcciones por potencia (MBCP) | 400 €uros/kW. |
| • Sistema de caracterización de construcciones por volumen (MBCV) | 85 €uros/m ³ . |

6.2.4. Coste del proceso inmobiliario de la construcción

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Kc
01HC	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,47
		Otros usos	Todas las plantas	1,47
02UU	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,47
		Otros usos	Todas las plantas	1,47
03AA	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,47
		Otros usos	Todas las plantas	1,47
04CC	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,47
		Otros usos	Todas las plantas	1,47
		Garajes y trasteros	Todas las plantas	1,47
05II	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,47
		Otros usos	Todas las plantas	1,47
06DD	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,30
		Otros usos	Todas las plantas	1,30

6.2.5. Coeficientes correctores del valor de las construcciones

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

6.2.6. Valor actual de las construcciones

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

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

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

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

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

6.3. Método del valor residual

6.3.1. Definición

Es el resultante de detracer del previsible valor en venta de su mayor y mejor uso el coste que resulte necesario para la realización efectiva del citado uso, se entiende por mayor y mejor uso aquel que resulte más probable, físicamente posible, apropiadamente justificado, legalmente permitido, financieramente factible y que dé lugar a su valor más alto.

6.3.2. Ámbito de aplicación

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

6.3.3. Cálculo de edificabilidades

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

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

6.3.4. Costes del proceso inmobiliario del suelo

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Ks
01HC	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,21
		Otros usos	Todas las plantas	1,21
02UU	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,21
		Otros usos	Todas las plantas	1,21
03AA	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,21
		Otros usos	Todas las plantas	1,21
04CC	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,21
		Otros usos	Todas las plantas	1,21
		Garajes y trasteros	Todas las plantas	1,21
05II	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,21
		Otros usos	Todas las plantas	1,21
06DD	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,10
		Otros 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
01HC	Todas las edificaciones	Predominante	1,47	1,21	108,00	01
		Otros usos	1,47	1,21	45,00	02
02UU	Todas las edificaciones	Predominante	1,47	1,21	112,00	01
		Otros usos	1,47	1,21	40,00	02
03AA	Todas las edificaciones	Predominante	1,47	1,21	151,00	01
		Otros usos	1,47	1,21	54,00	02
04CC	Todas las edificaciones	Predominante	1,47	1,21	255,00	01
		Otros usos	1,47	1,21	143,00	02
		Garajes y trasteros	1,47	1,21	107,00	03
05II	Todas las edificaciones	Predominante	1,47	1,21	88,00	01
		Otros usos	1,47	1,21	44,00	02
06DD	Todas las edificaciones	Predominante	1,30	1,10	27,00	01
		Otros usos	1,30	1,10	9,00	02

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
00TT	Todas las edificaciones	Dotacional	1,47	1,21	246,00	01
00RE	Régimen especial	Residencial	1,47	1,21	227,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	116,00	02
00RG	Régimen general	Residencial	1,47	1,21	246,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	126,00	02
00PT	Precio tasado	Residencial	1,47	1,21	284,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	145,00	02
00PP	Precio pactado	Residencial	1,47	1,21	367,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	160,00	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	01HC	02UU	03AA	04CC	05II	06DD
Código	Descripción	Descripción						
1	RESIDENCIAL	Baja	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01

Uso		Planta	01HC	02UU	03AA	04CC	05II	06DD
Código	Descripción	Descripción						
		Entreplanta	01	01	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	01	01	01	01	02	01
2	ALMACENAJE	Baja	02	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	03	02	02
		Resto de plantas	01	02	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	03	02	02
3	AGRARIO	Baja	02	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	03	02	02
		Resto de plantas	01	02	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	03	02	02
4	INDUSTRIAL	Baja	02	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	03	02	02
		Resto de plantas	01	02	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	03	02	02
5	COMERCIAL	Baja	02	02	02	02	01	01
		Semisótano	02	02	02	02	01	01
		Entreplanta	02	02	02	03	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	03	02	02
6	OFICINA	Baja	02	02	02	02	01	01
		Semisótano	02	02	02	02	01	01
		Entreplanta	02	02	02	03	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	03	02	02
7	ESPECTACULOS	Baja	02	02	02	02	01	01
		Semisótano	02	02	02	02	01	01
		Entreplanta	02	02	02	03	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	03	02	02
8	DEPORTIVO	Baja	02	02	02	02	01	01
		Semisótano	02	02	02	02	01	01
		Entreplanta	02	02	02	03	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	03	02	02
9	HOSTELERIA	Baja	02	02	02	02	01	01
		Semisótano	02	02	02	02	01	01
		Entreplanta	02	02	02	03	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	03	02	02
10	DOCENTE	Baja	02	02	02	02	01	01
		Semisótano	02	02	02	02	01	01
		Entreplanta	02	02	02	03	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	03	02	02
11	PUBLICO	Baja	02	02	02	02	01	01
		Semisótano	02	02	02	02	01	01
		Entreplanta	02	02	02	03	02	01

Uso		Planta	01HC	02UU	03AA	04CC	05II	06DD
Código	Descripción	Descripción						
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	03	02	02
12	SANITARIO	Baja	02	02	02	02	01	01
		Semisótano	02	02	02	02	01	01
		Entreplanta	02	02	02	03	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	03	02	02
133	SINGULARES (Bajeras)	Baja	02	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	03	02	02
		Resto de plantas	01	02	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	03	02	02
13(Resto)	SINGULARES (Resto)	Baja	02	02	02	03	01	02
		Semisótano	02	02	02	03	01	02
		Entreplanta	02	02	02	03	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	03	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	03	02	02
14	AUXILIARES	Baja	02	02	02	03	01	02
		Semisótano	02	02	02	03	01	02
		Entreplanta	02	02	02	03	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	03	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	03	02	02
15	Vías urbanas	Todas	02	02	02	03	02	02
19	Inespecífico	Baja	02	02	02	03	02	02
		Semisótano	02	02	02	03	02	02
		Entreplanta	02	02	02	03	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	03	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	03	02	02

6.3.6. Valor del suelo libre consolidado

De acuerdo a lo establecido en la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), el valor por metro cuadrado asignable al suelo libre consolidado de los recintos dotados de construcciones o al suelo libre potencialmente consolidado en recintos con aprovechamiento urbanístico potencial pero libres de construcción, es el que se muestra en la siguiente tabla, tal y como queda justificado en el anexo de valoración:

Zona de valor	Valor del suelo libre consolidado (€/m ²)
01HC	0,00
02UU	11,00
03AA	15,00
04CC	0,00
05II	0,00
06DD	3,00

6.3.7. Costes de urbanización

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

Zona de valor	Características de la unidad de ejecución								Coste de urbanización	
	Superficie unidad (m ²)	Superficie parcelas privadas (m ²)	Superficies viales (m ²)	Zonas verdes (m ²)	Sistema general (m ²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edif (m ² /m ²)	Por m ² de espacio público (€/m ²)	Por m ² de parcela bruta (€/m ²)
01HC	18.307,23	9.771,95	1.983,14	6.152,15	400,00	6,50	82	0,69	48,00	22,00
02UU	6.334,82	4.324,47	1.066,58	838,10	105,67	6,00	5	0,48	95,00	30,00
03AA	6.873,68	3.988,64	1.476,10	1.054,55	354,39	6,00	11	0,44	77,00	32,00
04CC	18.307,23	9.771,95	1.983,14	6.152,15	400,00	6,50	82	0,69	48,00	22,00
05II	2.897,93	1.272,93	475,00	1.150,00	0,00	6,00	0	0,70	43,00	24,00

6.3.8. Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo

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

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

6.3.9. Coeficientes correctores del valor básico de repercusión

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

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

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

6.3.9.1. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

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

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

Siendo:

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

6.3.9.2. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa

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

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

Siendo:

C_{ks} 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. VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO PRIMARIO DEL SUELO

En el Registro de la Riqueza Territorial se distinguen actualmente para este municipio los siguientes tipos de aprovechamiento primario:

Tipo 1: Regadío.

Tipo 2: Secano.

Tipo 3: Forestal-pastos.

Tipo 4: corresponde a aquellos terrenos que son improductivos por su propia naturaleza y no porque ésta haya sido desvirtuada por acción humana.

Tipo 5: se caracteriza de esta manera a aquellos suelos en los que no es posible una explotación propia de los sectores agrario o forestal, debido a que han sido urbanizados o su aprovechamiento agroforestal está impedido o afectado por otro tipo de actividad. Se incluyen en este tipo los terrenos destinados a huertas de ocio.

7.1. Valoración del aprovechamiento agroforestal: método de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario

7.1.1. Definición

Tal y como se establece en la Norma 17 de las NTGV, 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.

7.1.2. Ámbito de aplicación

Será de aplicación sobre todas las unidades inmobiliarias de suelo con potencial aprovechamiento agroforestal ubicadas en el término municipal de Doneztebe / Santesteban.

7.1.3. Valoración de recintos de acuerdo a su potencial aprovechamiento agroforestal

Según establece la Norma 38 de las NTGV, el valor de las unidades de acuerdo a su potencial 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, calculado en el anexo de valoración, 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

Para su aplicación práctica, en la tabla siguiente se muestra el resultado del producto de los coeficientes CV_{ij} por CMAF para cada una de las clases:

Tipo	Clase	Coficiente del valor por hectárea (CV_{ij})	CMAF	Valor unitario (€/hectárea)
Regadío 01	1,00	1.092,76	8,00	8.742,080
Secano 02	1,00	679,81	8,00	5.438,480
	2,00	407,89	8,00	3.263,088
	3,00	237,93	8,00	1.903,468
	3,50	224,34	8,00	1.794,698
	4,00	203,94	8,00	1.631,544
Forestal-Pastos 03	1,00	114,85	8,00	918,800
	2,00	57,43	8,00	459,400
	3,00	22,97	8,00	183,760

7.2. Valoración del aprovechamiento primario del suelo sin potencial aprovechamiento agroforestal

En virtud del artículo 34.1 de la LFRRTC, esta ponencia de valoración fija, como parámetros técnicos diferentes de los parámetros generales de valoración, los siguientes valores asignables a los suelos sin potencial aprovechamiento agroforestal:

7.2.1. Valoración de los suelos caracterizados como de "Tipo 5"

El valor unitario atribuible por su aprovechamiento primario a los suelos caracterizados de este modo por haber perdido su potencialidad agroforestal, es el que se recoge en la siguiente tabla:

Zona de valor	Tipo	Clase	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m ²)
01HC	05	1,00	10,00
02UU	05	1,00	11,00
03AA	05	1,00	15,00
04CC	05	1,00	25,00
05II	05	1,00	8,00
06DD	05	1,00	3,00

Estos valores unitarios, tal y como se recoge en el anexo de valoración, han sido obtenidos tomando como referencia el valor de mercado, aplicando un determinado porcentaje sobre el Valor básico de repercusión correspondiente al uso predominante de cada zona de valor, por lo que no se requiere de la aplicación del coeficiente de referencia al mercado (CMAF) citado en la Norma 38 de las NTGV. Es por ello que el valor atribuible al aprovechamiento primario de este tipo de suelos se calculará para cada unidad de suelo por medio de la siguiente fórmula:

$$VU_i = S_i * Vu_i$$

Siendo:

VU_i	valor de la unidad inmobiliaria tipo 5 y clase i
S_i	superficie la unidad inmobiliaria tipo 5 y clase i
Vu_i	valor por unidad de superficie correspondiente al tipo 5 y clase i de cada zona de valor

7.2.2. Valoración de los suelos caracterizados como de “Tipo 4”

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

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 Doneztebe / Santesteban en función de las características de las construcciones.

Características de la construcción	Módulo (€/m²)
1. Construcciones aisladas de cuatro alturas o menos:	10,30
2. Construcciones aisladas de más de cuatro alturas o construcciones entre medianeras de cuatro alturas o menos	17,30
3. Construcciones entre medianeras de más de cuatro alturas:	34,60

9. CUADRO RESUMEN

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

Zona de valor	Método valoración	Construcción			Uso característico	Suelo										
		Módulo básico de ejecución material €/m²	Coste proceso inmobiliario			Edificabilidad media ponderada		Valor básico en la zona €/m²	Nº de plantas	Valor básico de repercusión del suelo urbanizado (€/m²)				Coste proceso inmobiliario		Coste de urbanización por m² de suelo bruto €/m²
			Uso predominante	Otros usos		Uso predominante m²/m²	Resto de usos m²/m²			Predominante	Otros usos	Garajes y trasteros	Valor del suelo libre consolidado €/m²	Uso predominante	Otros usos	
01HC	Aditivo	520	1,47	1,47	Residencial	1,76	0,64	218,88	B+II+entre	108,00	45,00		0,00	1,21	1,21	22,00
02UU	Aditivo	520	1,47	1,47	Residencial	0,28	0,10	35,36	B+I+entre	112,00	40,00		11,00	1,21	1,21	30,00
03AA	Aditivo	520	1,47	1,47	Residencial	0,57	0,17	95,25	B+I+entre	151,00	54,00		15,00	1,21	1,21	32,00
04CC	Aditivo	520	1,47	1,47	Residencial	3,43	1,32	1063,41	B+III	255,00	143,00	107,00	0,00	1,21	1,21	22,00
05II	Aditivo	520	1,47	1,47	Industrial	0,56	0,06	51,92	B+entre	88,00	44,00		0,00	1,21	1,21	24,00
06DD	Aditivo	520	1,30	1,30	Diseminado	0,00	0,00	3,00	B+I+entre	27,00	9,00		3,00	1,10	1,10	0,00
00RE	Aditivo	520	1,47	1,47	Residencial	-	-	-	B+IV	227,00	116,00	-	-	1,21	1,21	-
00RG	Aditivo	520	1,47	1,47	Residencial	-	-	-	B+IV	246,00	126,00	-	-	1,21	1,21	-
00PT	Aditivo	520	1,47	1,47	Residencial	-	-	-	B+IV	284,00	145,00	-	-	1,21	1,21	-
00PP	Aditivo	520	1,47	1,47	Residencial	-	-	-	B+IV	367,00	160,00	-	-	1,21	1,21	-
00VV	Aditivo	520	1,30	1,30	Viaro			3,00					3,00	1,10	1,10	
001	Valores medios por tipo de aprovechamiento primario				Agroforestal											

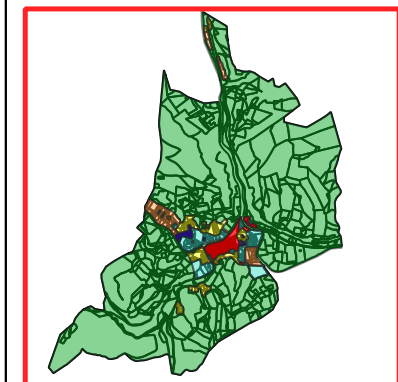
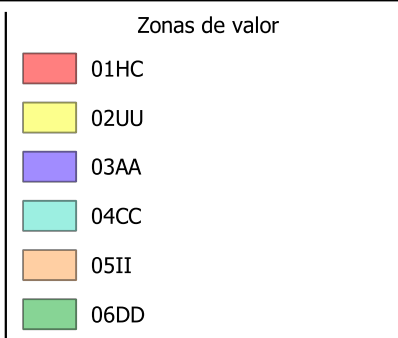
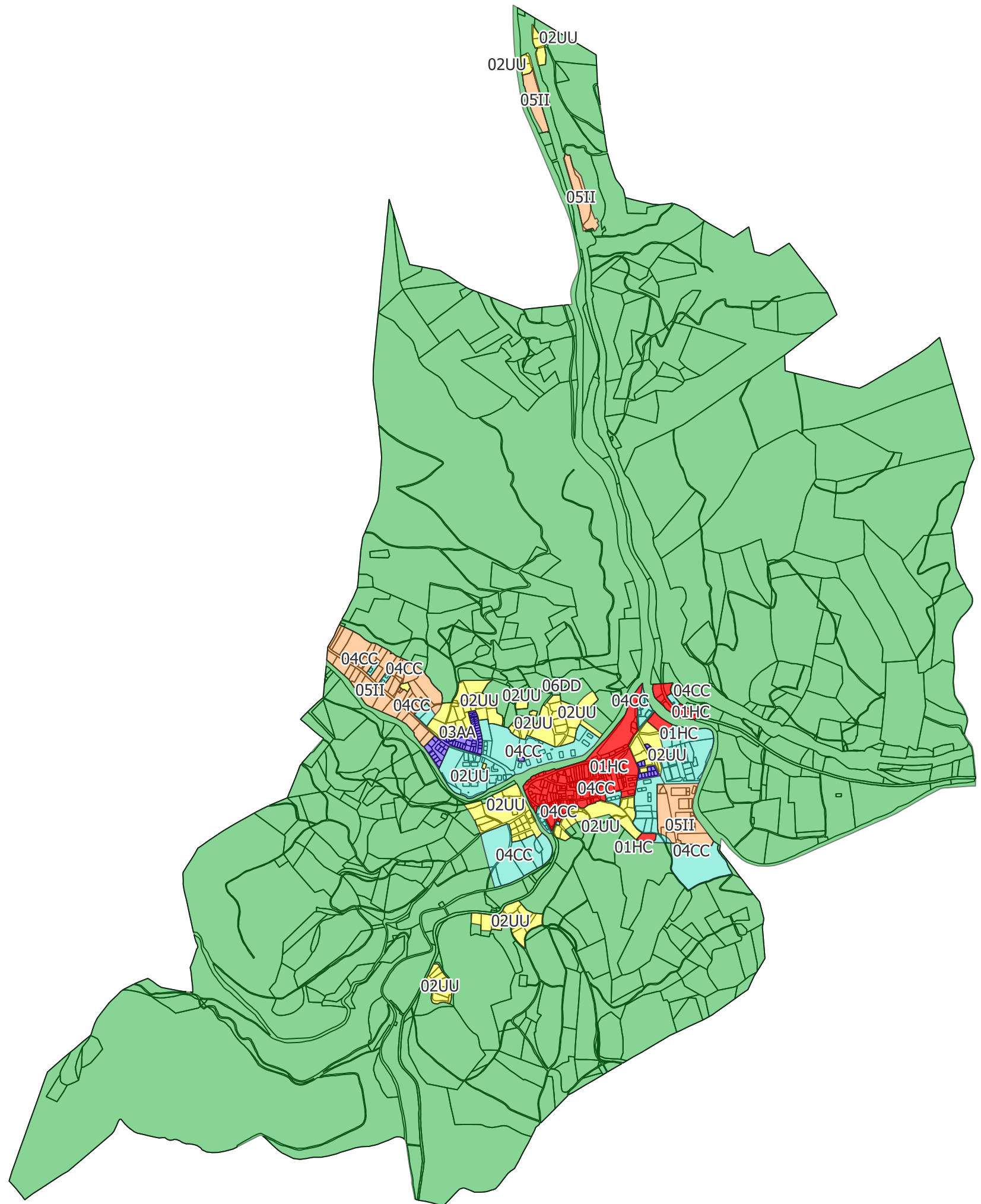
PONENCIA DE VALORACIÓN

Doneztebe / Santesteban

II. Documentación gráfica

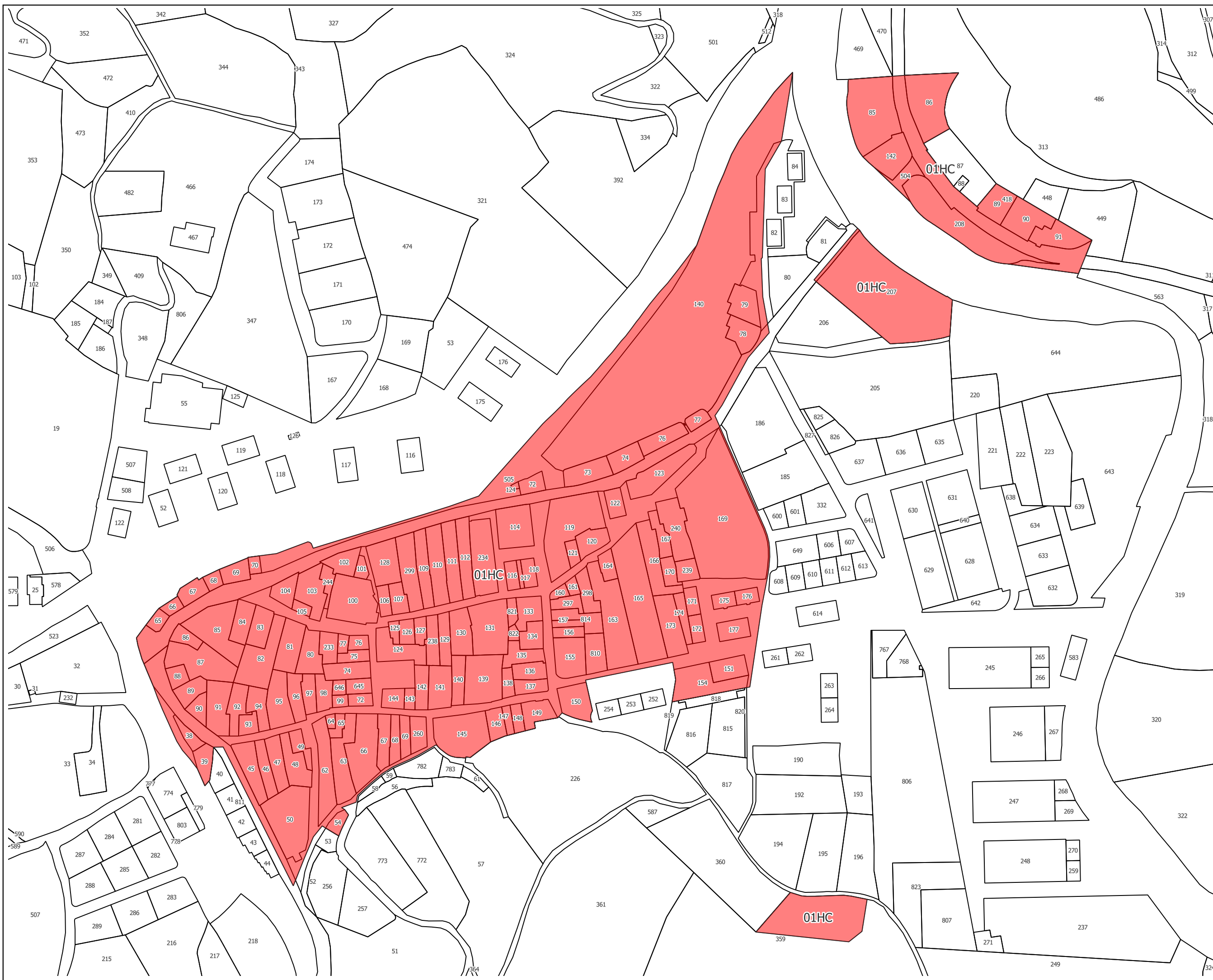
ÍNDICE

- p00 Zonas de valor
- p01 Zona de valor 01HC
- p02 Zona de valor 02UU
- p03 Zona de valor 02UU
- p04 Zona de valor 02UU
- p05 Zona de valor 03AA
- p06 Zona de valor 03AA
- p07 Zona de valor 03AA
- p08 Zona de valor 04CC
- p09 Zona de valor 04CC
- p10 Zona de valor 04CC
- p11 Zona de valor 04CC
- p12 Zona de valor 04CC
- p13 Zona de valor 04CC
- p14 Zona de valor 05II
- p15 Zona de valor 05II
- p16 Zona de valor 06DD

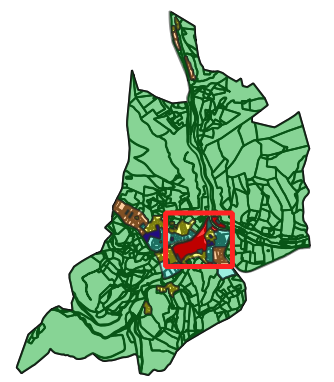


PONENCIA DE VALORACIÓN
 Revisión nº 04
 DONEZTEBE / SANTESTEBAN

Zonas de valor
 escala 1:18.000



- Zonas de valor
- 01HC
 - 02UU
 - 03AA
 - 04CC
 - 05II
 - 06DD

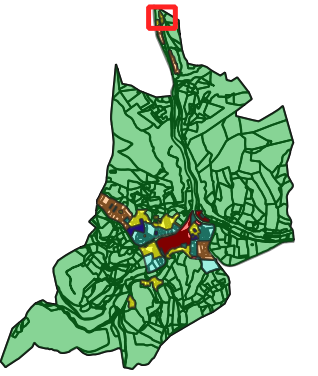


PONENCIA DE VALORACIÓN
 Revisión nº 04
 DONEZTEBE / SANTESTEBAN

01HC Zonas de valor
 escala 1:2.500

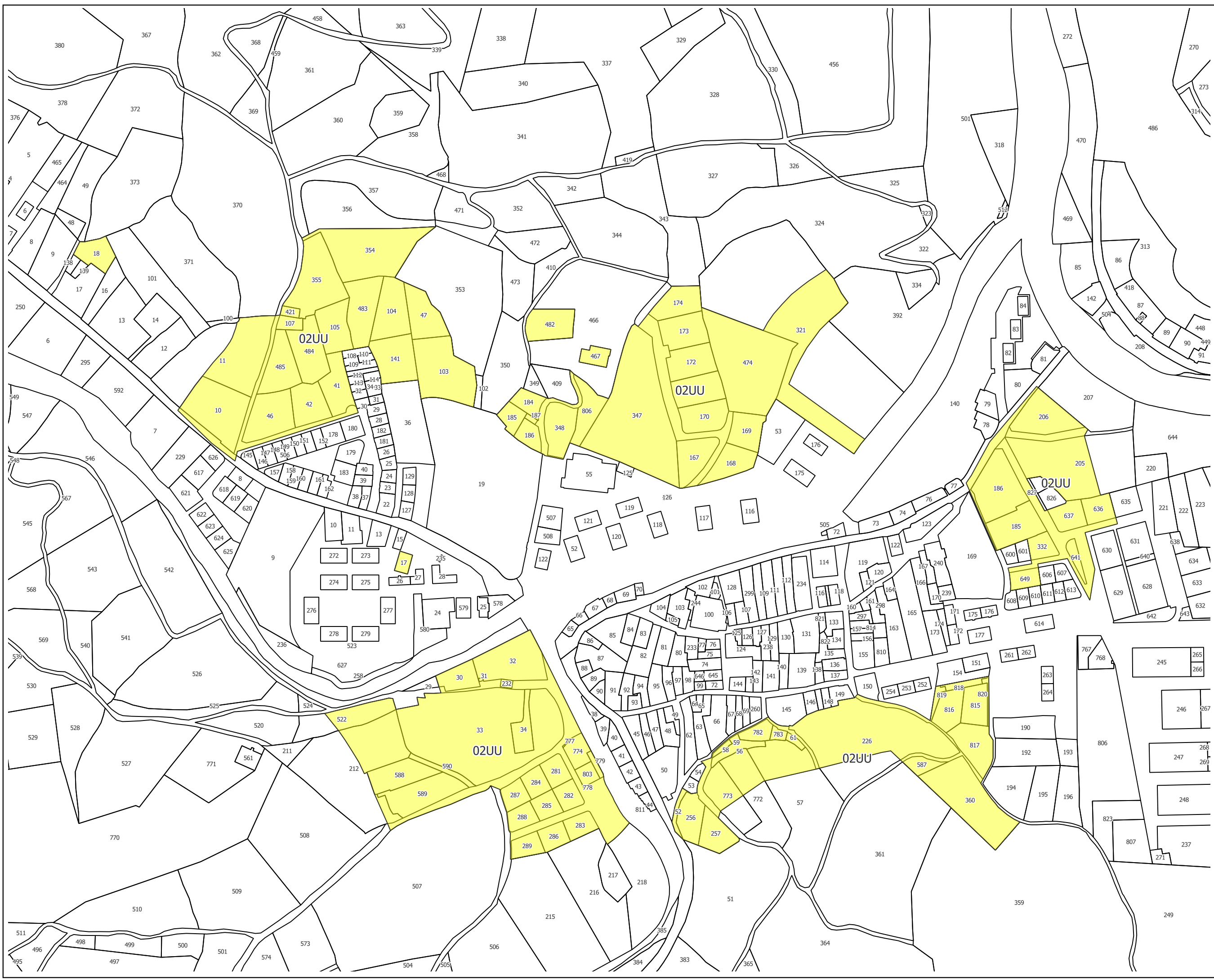


- Zonas de valor
- 01HC
 - 02UU
 - 03AA
 - 04CC
 - 05II
 - 06DD

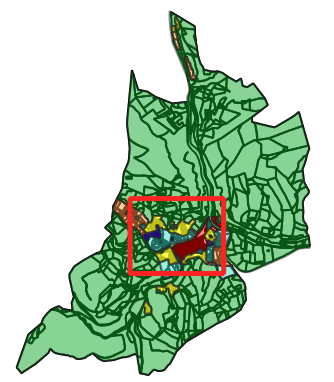


PONENCIA DE VALORACIÓN
Revisión nº 04
DONEZTEBE / SANTESTEBAN

02UU Zonas de valor
escala 1:1.000

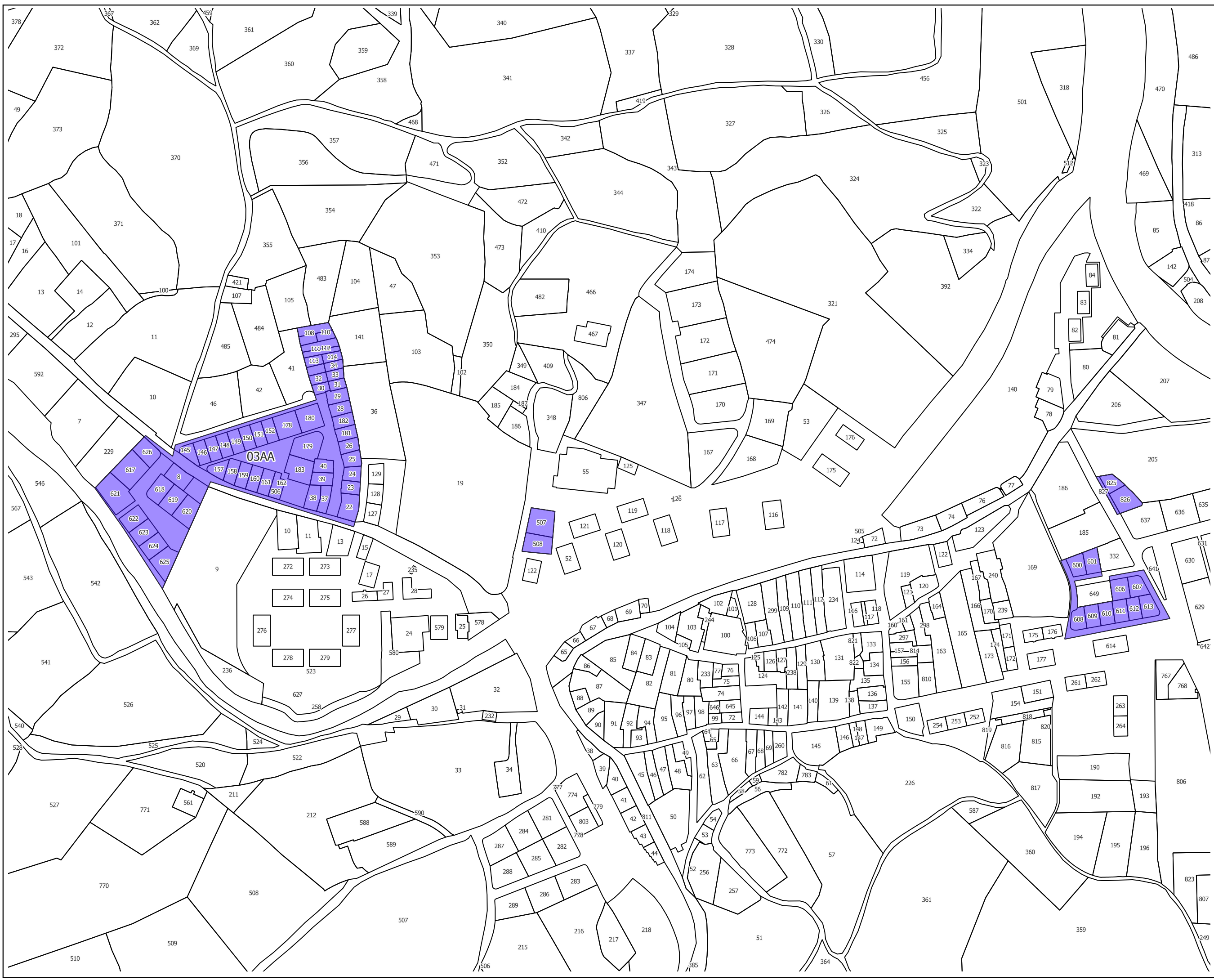


- Zonas de valor
- 01HC
 - 02UU
 - 03AA
 - 04CC
 - 05II
 - 06DD

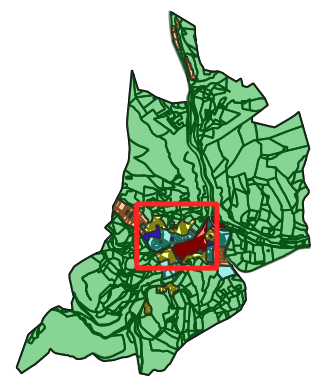


PONENCIA DE VALORACIÓN
 Revisión nº 04
 DONEZTEBE / SANTESTEBAN

02UU Zonas de valor
 escala 1:3.500

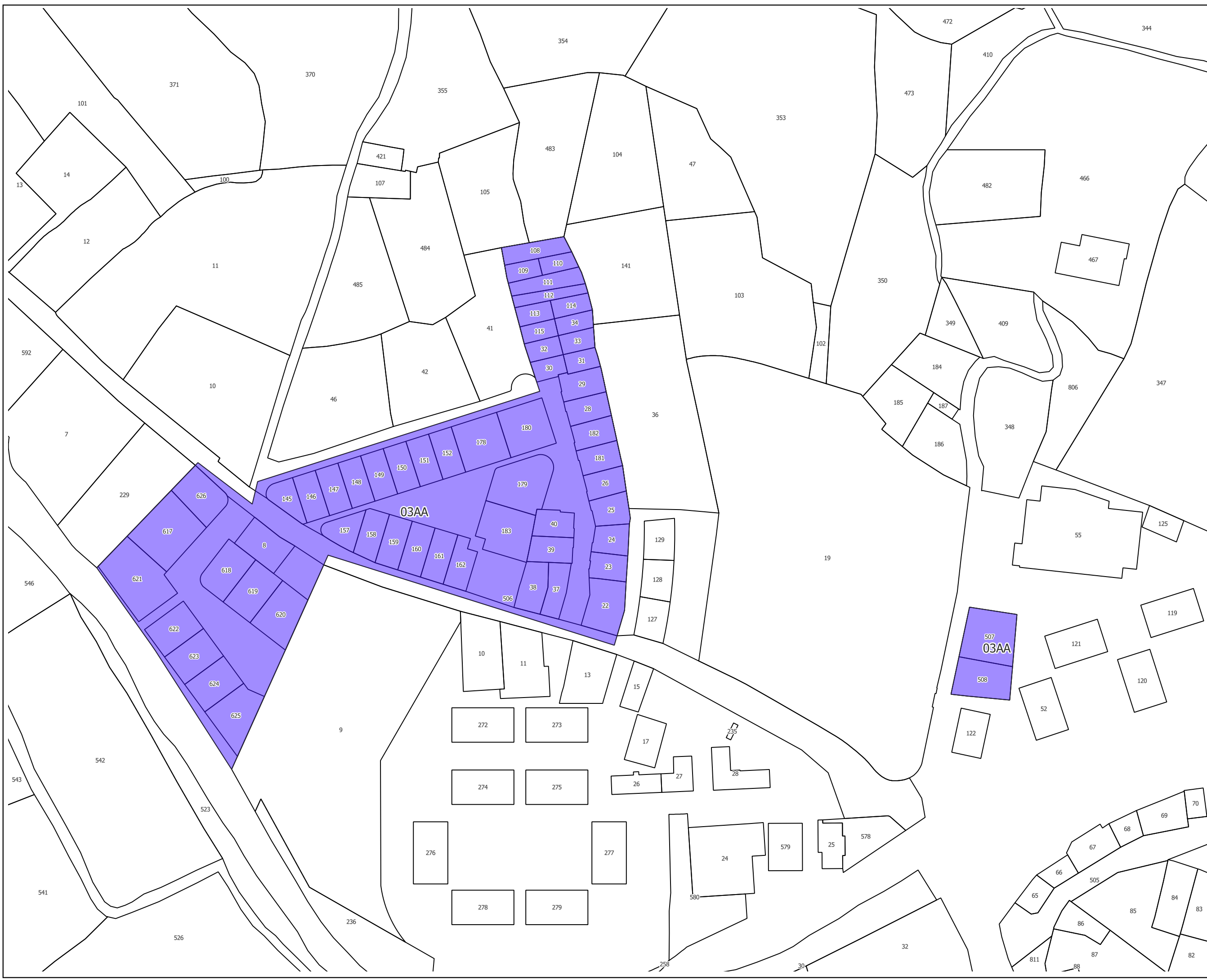


- Zonas de valor
- 01HC
 - 02UU
 - 03AA
 - 04CC
 - 05II
 - 06DD

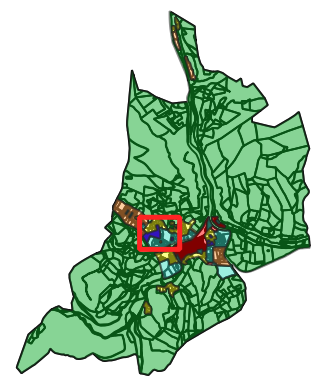


PONENCIA DE VALORACIÓN
 Revisión nº 04
 DONEZTEBE / SANTESTEBAN

03AA Zonas de valor
 escala 1:3.000



- Zonas de valor
- 01HC
 - 02UU
 - 03AA
 - 04CC
 - 05II
 - 06DD

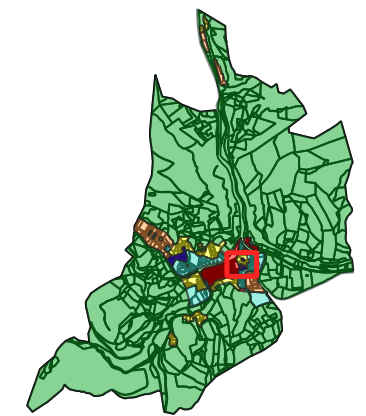


PONENCIA DE VALORACIÓN
 Revisión nº 04
 DONEZTEBE / SANTESTEBAN

03AA Zonas de valor
 escala 1:1.500

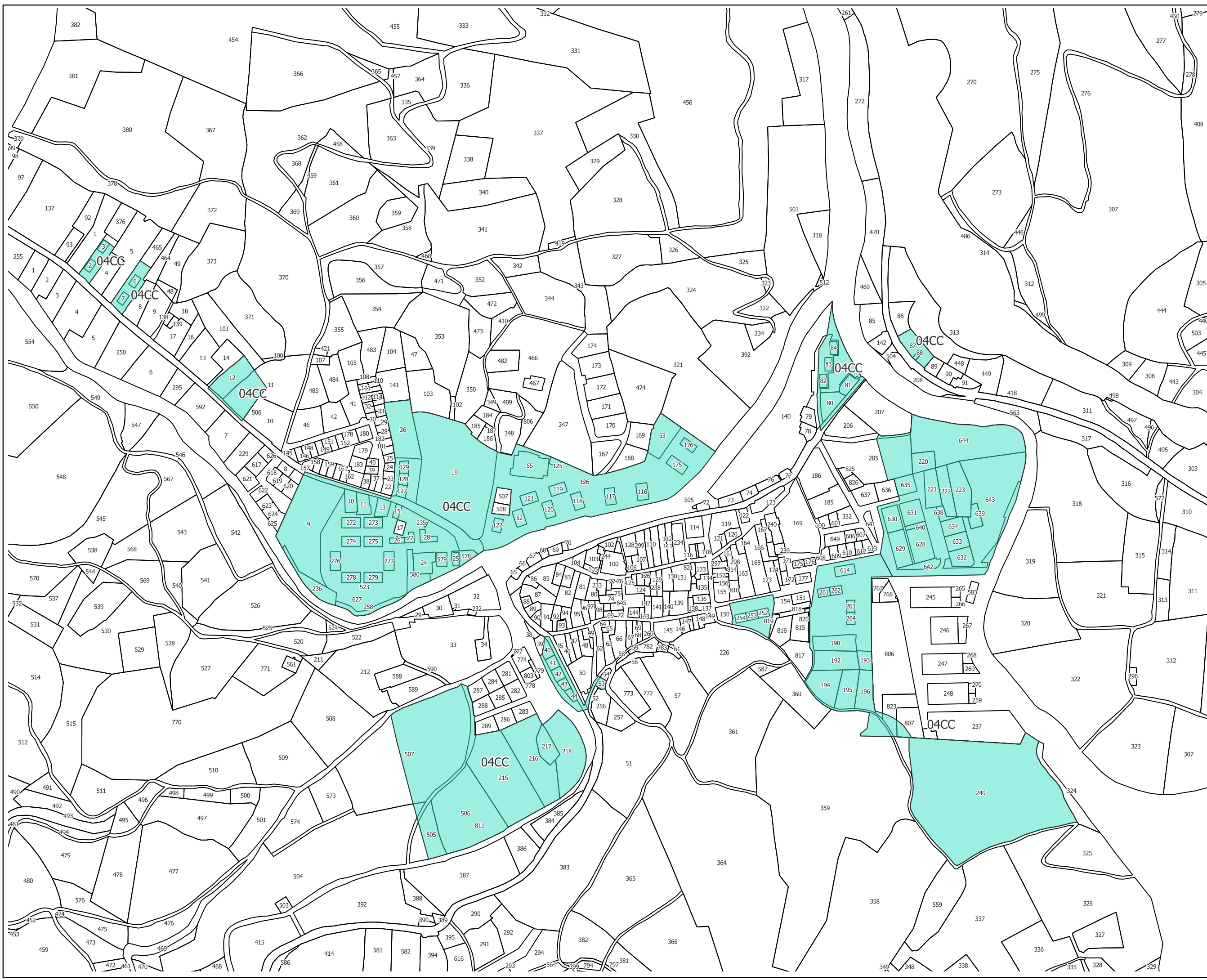


- Zonas de valor
- 01HC
 - 02UU
 - 03AA
 - 04CC
 - 05II
 - 06DD

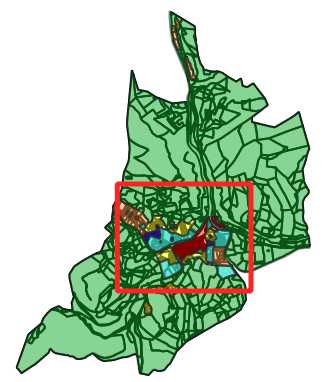


PONENCIA DE VALORACIÓN
 Revisión nº 04
 DONEZTEBE / SANTESTEBAN

03AA Zonas de valor
 escala 1:1.000

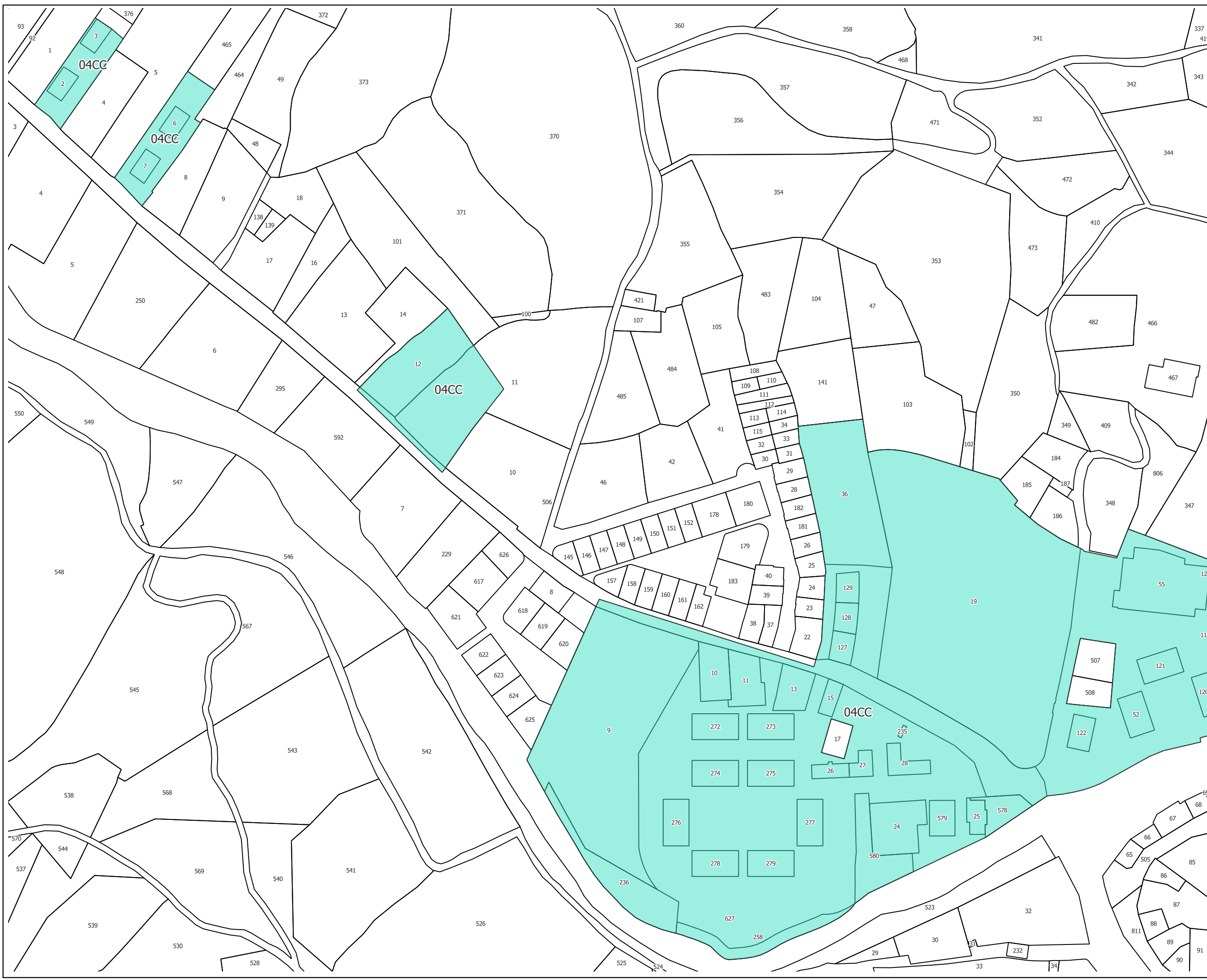


- Zonas de valor
- 01HC
 - 02UU
 - 03AA
 - 04CC
 - 05II
 - 06DD

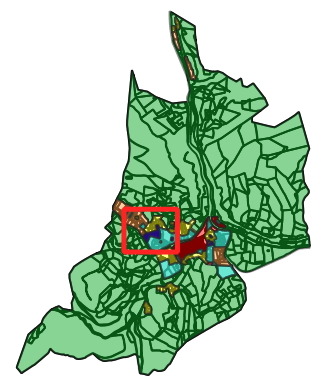


PONENCIA DE VALORACIÓN
 Revisión nº 04
 DONEZTEBE / SANTESTEBAN

04CC Zonas de valor
 escala 1:5.000

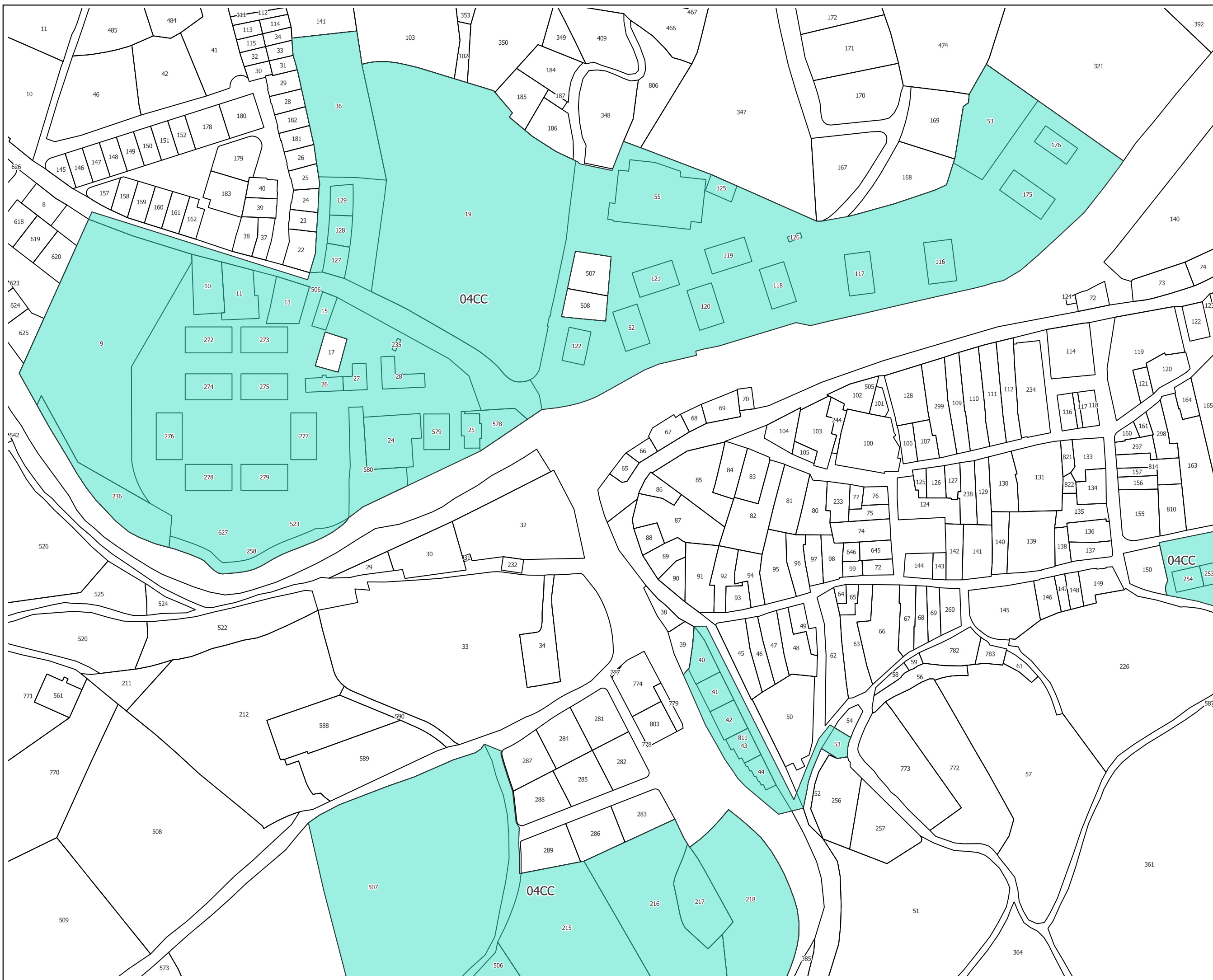


- Zonas de valor
- 01HC
 - 02UU
 - 03AA
 - 04CC
 - 05II
 - 06DD

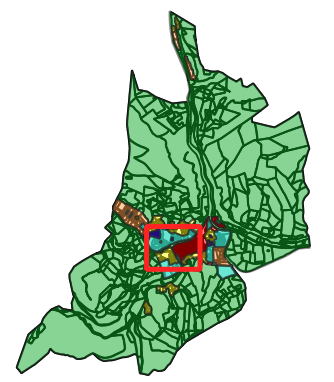


PONENCIA DE VALORACIÓN
 Revisión nº 04
 DONEZTEBE / SANTESTEBAN

04CC Zonas de valor
 escala 1:2.000

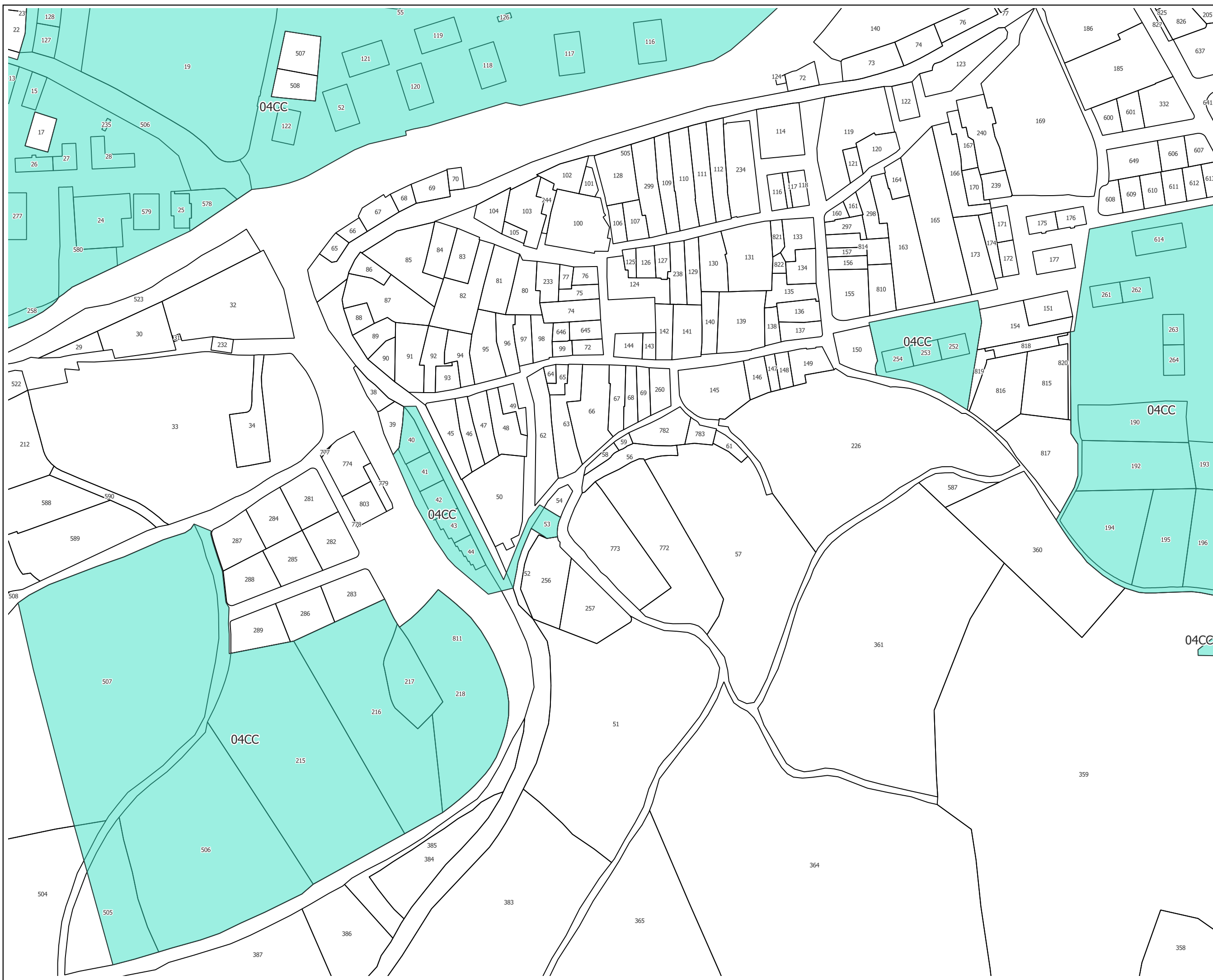


- Zonas de valor
- 01HC
 - 02UU
 - 03AA
 - 04CC
 - 05II
 - 06DD

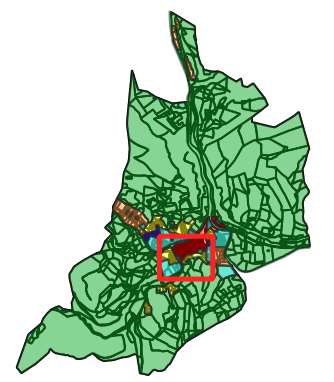


PONENCIA DE VALORACIÓN
 Revisión nº 04
 DONEZTEBE / SANTESTEBAN

04CC Zonas de valor
 escala 1:2.000

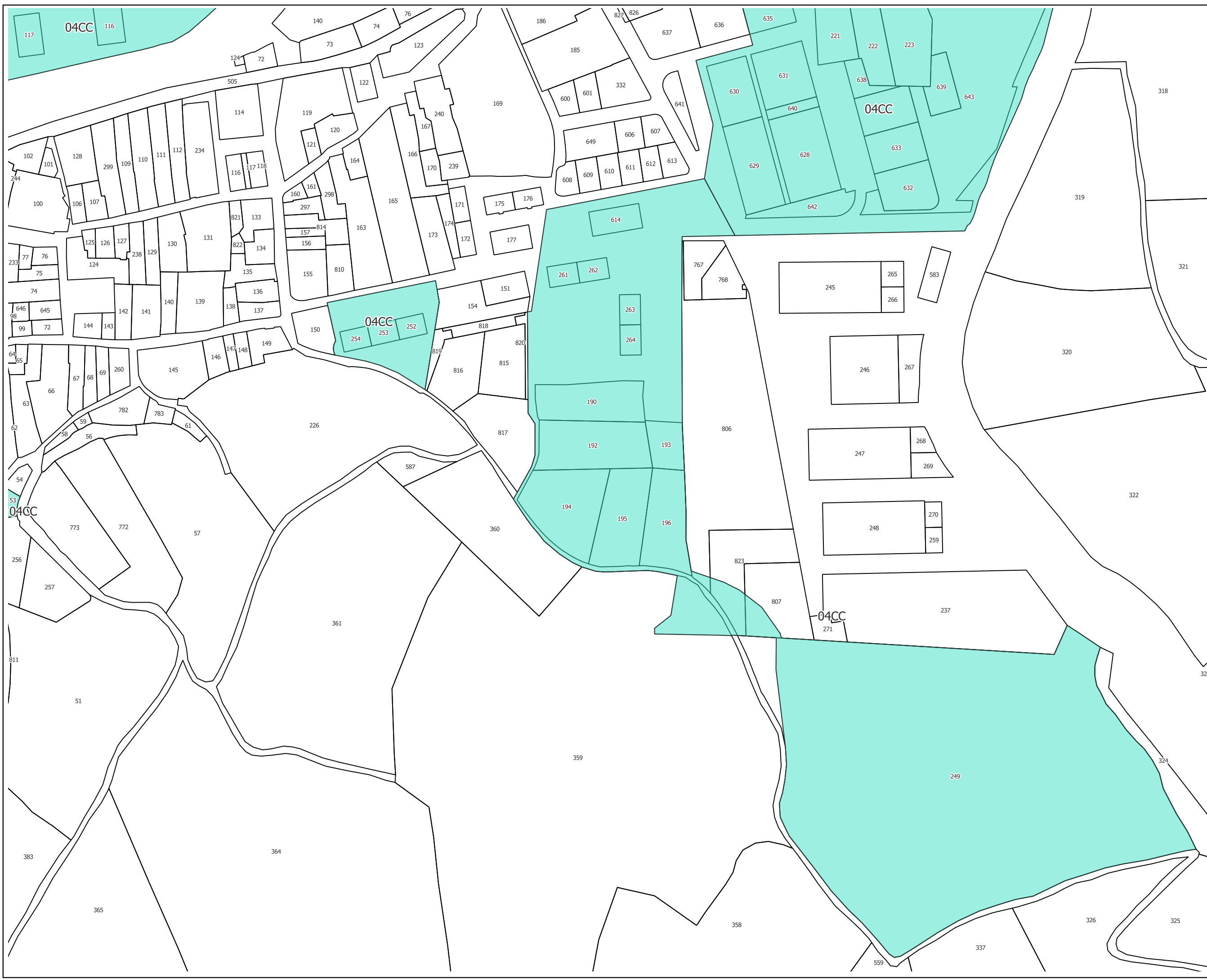


- Zonas de valor
- 01HC
 - 02UU
 - 03AA
 - 04CC
 - 05II
 - 06DD

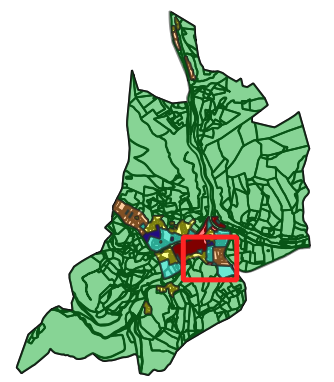


PONENCIA DE VALORACIÓN
 Revisión nº 04
 DONEZTEBE / SANTESTEBAN

04CC Zonas de valor
 escala 1:2.000

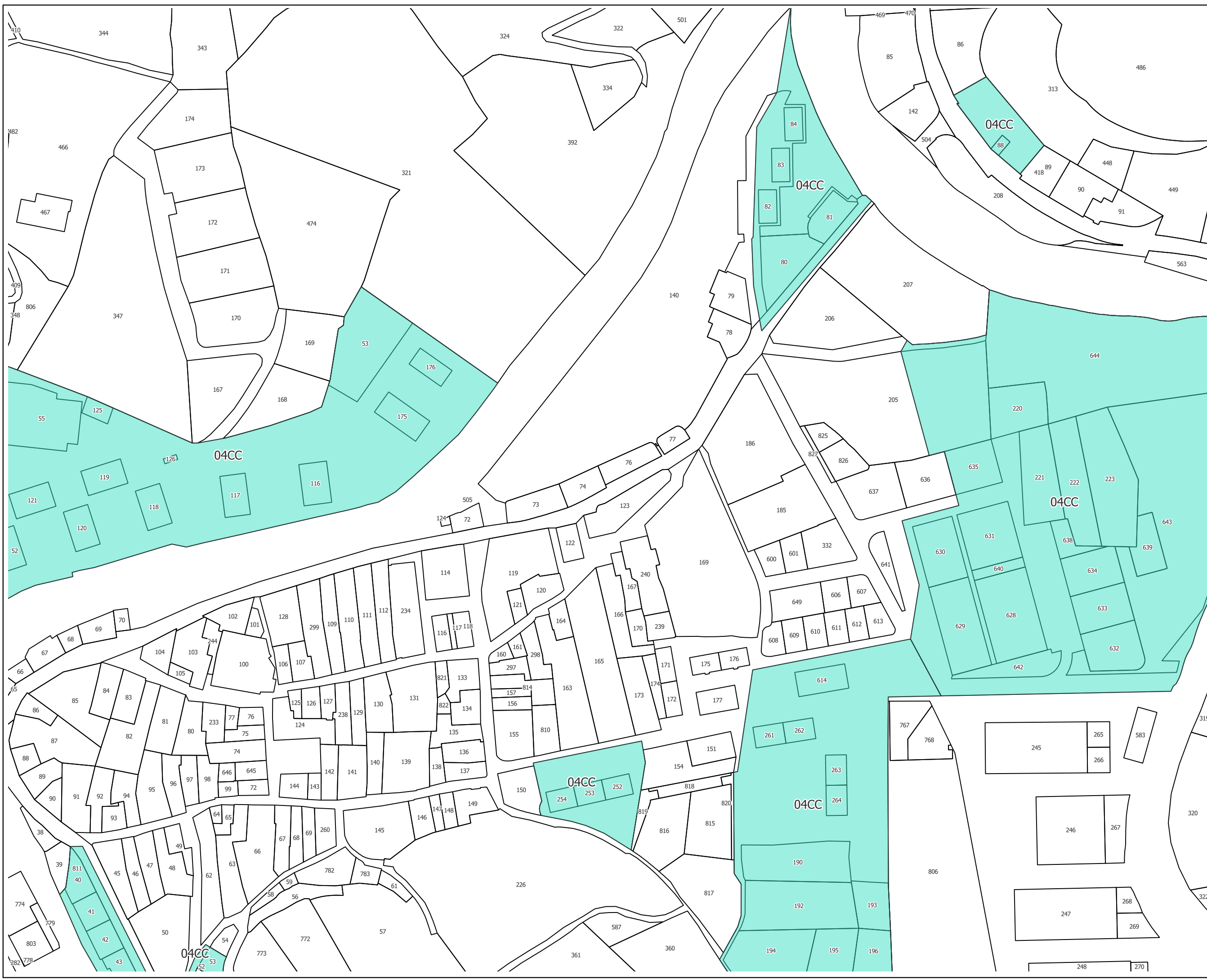


- Zonas de valor
- 01HC
 - 02UU
 - 03AA
 - 04CC
 - 05II
 - 06DD

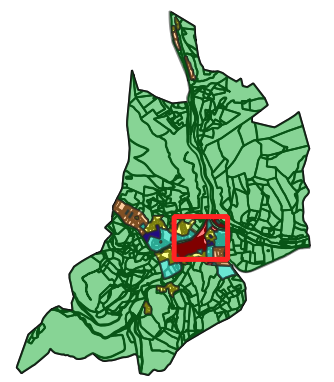


PONENCIA DE VALORACIÓN
 Revisión nº 04
 DONEZTEBE / SANTESTEBAN

04CC Zonas de valor
 escala 1:2.000

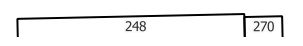


- Zonas de valor
- 01HC
 - 02UU
 - 03AA
 - 04CC
 - 05II
 - 06DD



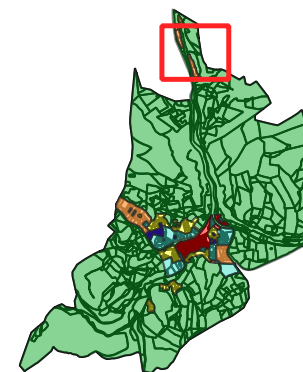
PONENCIA DE VALORACIÓN
 Revisión nº 04
 DONEZTEBE / SANTESTEBAN

04CC Zonas de valor
 escala 1:2.000





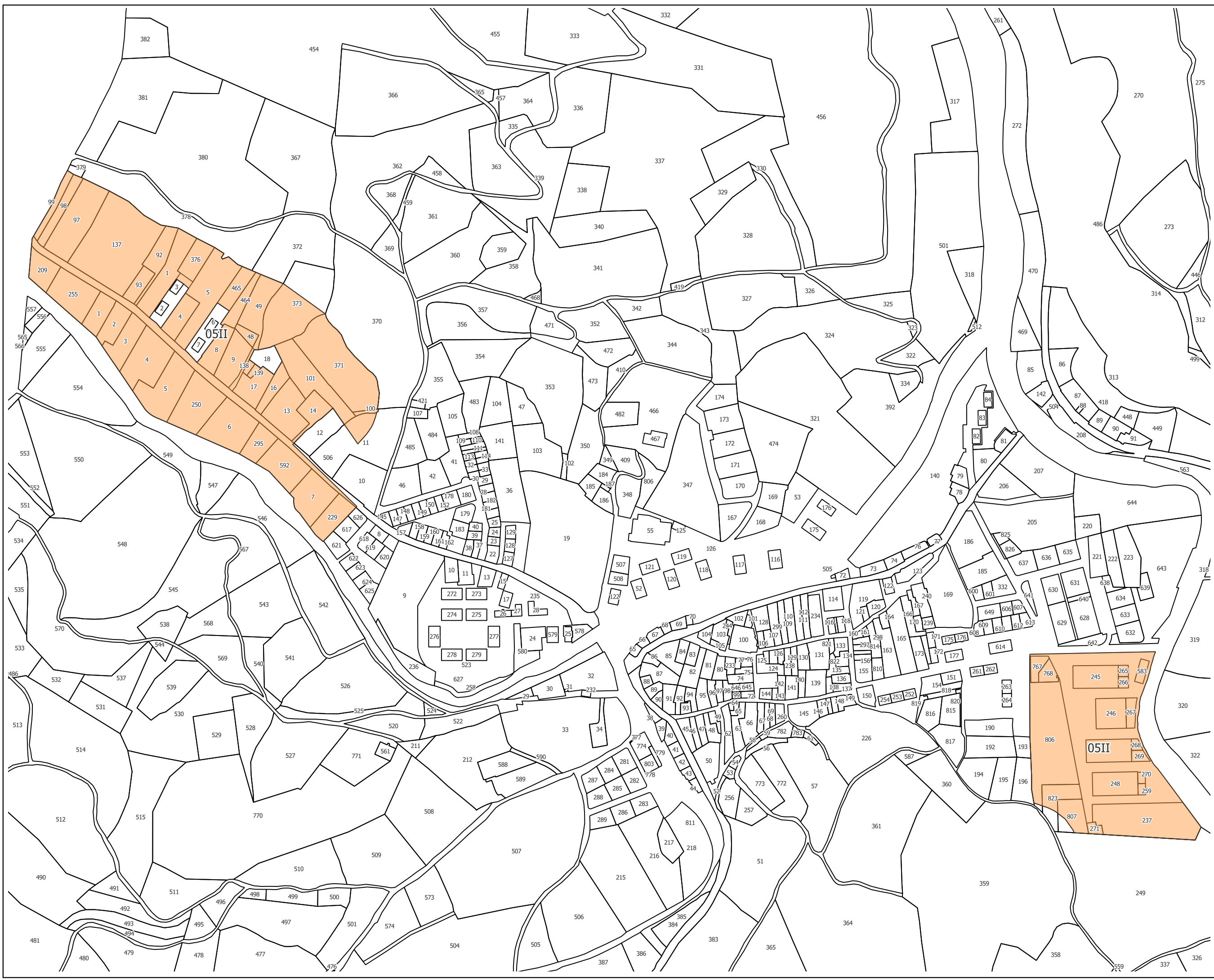
- Zonas de valor
- 01HC
 - 02UU
 - 03AA
 - 04CC
 - 05II
 - 06DD



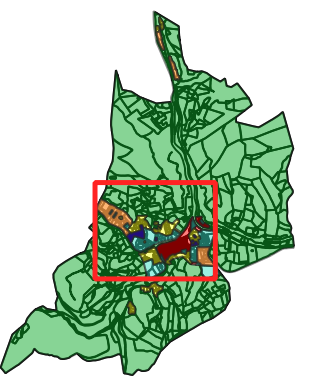
PONENCIA DE VALORACIÓN
 Revisión nº 04
 DONEZTEBE / SANTESTEBAN

05II

Zonas de valor
 escala 1:2.500

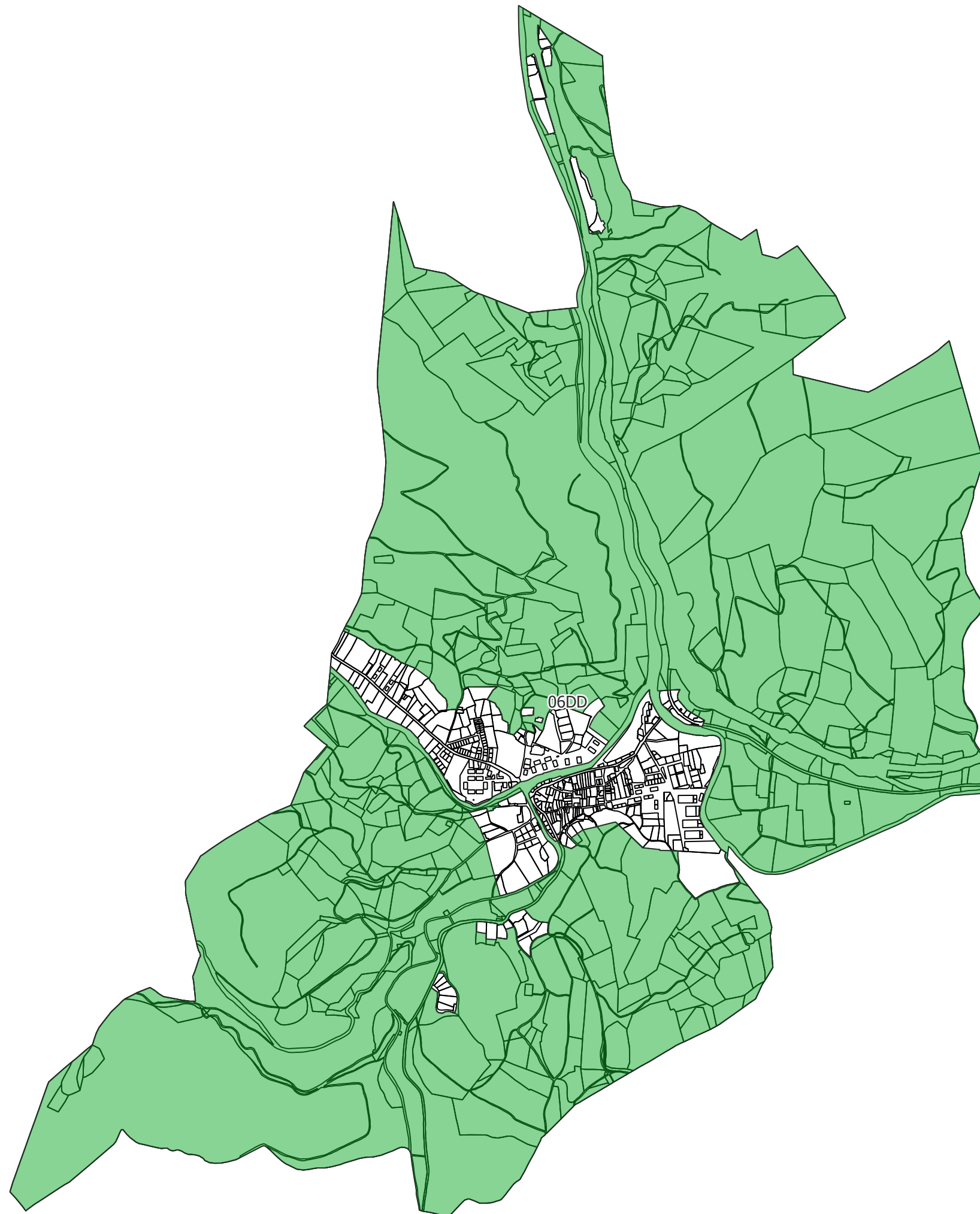


- Zonas de valor
- 01HC
 - 02UU
 - 03AA
 - 04CC
 - 05II
 - 06DD

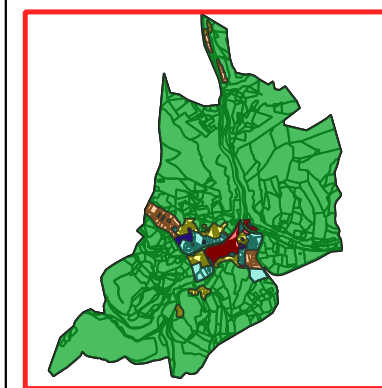


PONENCIA DE VALORACIÓN
 Revisión nº 04
 DONEZTEBE / SANTESTEBAN

05II Zonas de valor
 escala 1:4.500



- Zonas de valor
- 01HC
 - 02UU
 - 03AA
 - 04CC
 - 05II
 - 06DD



PONENCIA DE VALORACIÓN
Revisión nº 04
DONEZTEBE / SANTESTEBAN

06DD Zonas de valor
escala 1:18.000

PONENCIA DE VALORACIÓN

Doneztebe / Santesteban

III. Anexo de valoración

ÍNDICE

1.	CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS	51
1.1.	Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor	51
1.2.	Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor	52
1.2.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	52
1.2.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial	53
1.3.	Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor.....	53
1.3.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	53
1.3.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial	54
1.4.	Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor	54
1.4.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	54
1.4.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial	55
2.	MUESTRA DE MERCADO	56
2.1.	Muestra de mercado de compraventas de construcciones y suelos por zona de valor	56
2.1.1.	Zona de valor 01HC	56
2.1.2.	Zona de valor 02UU	57
2.1.3.	Zona de valor 03AA.....	58
2.1.4.	Zona de valor 04CC	58
2.1.5.	Zona de valor 05II	60
2.2.	Coeficientes de actualización de las muestras de mercado	61
2.3.	Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase 62	
3.	PARCELA TIPO.....	63
3.1.	Zona de valor 01HC	63
3.1.1.	Análisis de mercado de pisos.....	63
3.2.	Zona de valor 02UU	66
3.2.1.	Análisis de mercado de suelos.....	66
3.3.	Zona de valor 03AA	68
3.3.1.	Análisis de mercado de suelos.....	68
3.4.	Zona de valor 04CC	70
3.4.1.	Análisis de mercado de pisos.....	70
3.4.2.	Análisis de mercado de garajes y trasteros.....	73
3.4.3.	Análisis de mercado de bajeras	74
3.5.	Zona de valor 05II	76
3.5.1.	Análisis de mercado de naves	76
3.6.	Zona de valor 06DD	79
3.6.1.	Análisis de mercado de diseminado.....	79
3.7.	Zona de valor 00RE y 00RG. Vivienda protegida de régimen especial y general.....	80
3.8.	Zona de valor 00PT y 00PP. Vivienda protegida de precio tasado y pactado	81
4.	ANALISIS DE COSTES	82
4.1.	Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado.....	82
4.1.1.	Zona de valor 01HC	82

4.1.2.	Zona de valor 02UU	85
4.1.3.	Zona de valor 03AA.....	88
4.1.4.	Zona de valor 04CC	92
4.1.5.	Zona de valor 05II	95
4.1.6.	Zona de valor 06DD	97
4.1.1.	Zona de valor 00RE	100
4.1.2.	Zona de valor 00RG.....	104
4.1.3.	Zona de valor 00PT.....	108
4.1.4.	Zona de valor 00PP.....	113
4.2.	Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción	117
4.2.1.	Zonas de valor 01HC, 02UU, 03AA y 04CC.....	117
4.2.2.	Zonas de valor 05II.....	118
4.2.3.	Zonas de valor 06DD	119
4.2.4.	Zonas de valor 00RG, 00PT, 00RE y 00PP	119
4.3.	Costes de mercado de la urbanización.....	120
4.3.1.	Zonas de valor 01HC y 04CC	120
4.3.2.	Zonas de valor 02UU	123
4.3.3.	Zonas de valor 03AA.....	125
4.3.4.	Zonas de valor 05II.....	128
5.	VALORACION DEL SUELO	131
5.1.	Determinación del valor básico de repercusión del suelo urbanizado para los distintos usos constructivos del mismo por zona de valor	131
5.2.	Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios.....	134
5.2.1.	Coeficiente de superficie.....	134
5.3.	Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar	135
5.4.	Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas.....	137
5.5.	Determinación del valor del suelo libre consolidado	137
5.6.	Valoración del aprovechamiento primario del suelo.....	138
5.6.1.	Método de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario	138
5.6.2.	Valoración del aprovechamiento primario en recintos sin potencial aprovechamiento agroforestal.....	140
6.	VALOR REGISTRAL	141
6.1.	Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles	141
6.2.	Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral	141
6.3.	Análisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor	142
6.3.1.	Zona de valor 01HC	142
6.3.2.	Zona de valor 02UU	145
6.3.3.	Zona de valor 03AA.....	146

6.3.4.	Zona de valor 04CC	148
6.3.5.	Zona de valor 05II	151
6.4.	Análisis de mercado de los valores atribuibles a los suelos caracterizados como tipo: 1 (regadío), 2 (secano) y 3 (forestal-pastos)	152
7.	VALOR-TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL	154
7.1.	Ámbito de aplicación	154
7.2.	Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas	154
7.3.	Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas	155
7.4.	Coste de construcción por metro lineal de oleoducto	155

1. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

Para un correcto conocimiento de la situación inmobiliaria del municipio de Doneztebe / Santesteban, 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 Doneztebe / Santesteban 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	Zonas de valor						Total
		01HC	02UU	03AA	04CC	05II	06DD	
Residencial	Unifamiliar	55	69	39	1	2	20	186
	Pisos	304	7	4	299	4	8	626
	VP	80	4	0	154	0	1	239
Almacén	Pl. Baja	66	43	26	180	6	19	340
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	106	17	9	261	1	1	395
Industrial	Pl. Baja	41	8	2	23	103	4	181
	Entreplanta	0	0	0	0	7	0	7
	Pl. Elevadas	1	1	0	0	7	0	9
Comercial	Pl. Baja	93	1	0	98	9	0	201
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0	0	0	0
Administrativo	Pl. Baja	20	2	1	4	6	0	33
	Entreplanta	0	0	0	0	2	0	2
	Pl. Elevadas	3	0	0	0	1	0	4
Hostelería	Pl. Baja	23	1	0	4	4	0	32
	Entreplanta	0	0	0	0	1	0	1
	Pl. Elevadas	2	0	0	1	0	0	3
Docentes	Pl. Baja	2	0	0	2	0	0	4
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0	0	0	0
Públicos	Pl. Baja	1	4	0	1	0	0	6
	Entreplanta	0	0	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	3	0	0	0	0	0	3
Trasteros	Sótano	33	1	0	0	0	0	34
	Pl. Baja	4	0	1	0	0	4	9
	Pl. Elevadas	87	0	0	293	0	0	380
Garajes	Pl. Baja	40	11	7	67	0	5	130
	Sótano	114	5	4	12	1	0	136

Uso	Planta	Zonas de valor						Total
		01HC	02UU	03AA	04CC	05II	06DD	
Suelos		6	46	31	52	26	3	164
Resto de usos		171	168	54	0	47	70	510
Total		1.255	388	178	1.452	227	135	3.635

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

1.2.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Antigüedad pisos en años										TOTALES
	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	
01HC	150	0	2	2	43	84	26	56	14	4	381
	39%	0%	1%	1%	11%	22%	7%	15%	4%	1%	100%
02UU	3	0	0	0	4	4	0	0	0	0	11
	27%	0%	0%	0%	36%	36%	0%	0%	0%	0%	100%
03AA	0	2	0	0	0	0	0	0	2	0	4
	0%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	0%	100%
04CC	2	0	0	0	21	96	102	123	70	39	453
	0%	0%	0%	0%	5%	21%	23%	27%	15%	9%	100%
06DD	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
TOTAL	163	2	2	2	68	184	128	179	86	43	857
	19%	0%	0%	0%	8%	21%	15%	21%	10%	5%	100%

Zona de Valor	Antigüedades unifamiliares en años										TOTALES
	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	
01HC	47	1	0	1	2	0	3	1	1	2	58
	81%	2%	0%	2%	3%	0%	5%	2%	2%	3%	100%
02UU	4	0	1	1	2	8	2	19	26	6	69
	6%	0%	1%	1%	3%	12%	3%	28%	38%	9%	100%
03AA	0	0	0	13	2	1	0	3	16	4	39
	0%	0%	0%	33%	5%	3%	0%	8%	41%	10%	100%
04CC	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
06DD	13	0	0	0	0	3	0	3	2	0	21
	62%	0%	0%	0%	0%	14%	0%	14%	10%	0%	100%
TOTAL	64	1	1	15	7	12	5	26	45	12	188
	34%	1%	1%	8%	4%	6%	3%	14%	24%	6%	100%

1.2.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial

Zona de Valor	Antigüedad naves en años										TOTALES
	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	
05II	0	0	1	0	27	6	21	48	17	3	123
	0%	0%	1%	0%	22%	5%	17%	39%	14%	2%	100%
06DD	0	0	0	0	0	1	2	0	1	0	4
	0%	0%	0%	0%	0%	25%	50%	0%	25%	0%	100%
TOTAL	0	0	1	0	27	7	23	48	18	3	127
	0%	0%	1%	0%	21%	6%	18%	38%	14%	2%	100%

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

1.3.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Categoría pisos						TOTALES
	1	2	3	4	5	6	
01HC	3	47	275	53	2	1	381
	1%	12%	72%	14%	1%	0%	100%
02UU	0	4	5	2	0	0	11
	0%	36%	45%	18%	0%	0%	100%
03AA	0	2	1	1	0	0	4
	0%	50%	25%	25%	0%	0%	100%
04CC	0	43	410	0	0	0	453
	0%	9%	91%	0%	0%	0%	100%
06DD	0	0	8	0	0	0	8
	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%
TOTAL	3	96	699	56	2	1	857
	0%	11%	82%	7%	0%	0%	100%

Zona de Valor	Categoría unifamiliares						TOTALES
	1	2	3	4	5	6	
01HC	0	0	34	23	1	0	58
	0%	0%	59%	40%	2%	0%	100%
02UU	0	38	26	5	0	0	69
	0%	55%	38%	7%	0%	0%	100%
03AA	0	15	15	9	0	0	39
	0%	38%	38%	23%	0%	0%	100%
04CC	0	0	1	0	0	0	1
	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%
06DD	0	0	9	11	1	0	21
	0%	0%	43%	52%	5%	0%	100%
TOTAL	0	53	85	48	2	0	188
	0%	28%	45%	26%	1%	0%	100%

1.3.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial

Zona de Valor	Categoría naves						TOTALES
	1	2	3	4	5	6	
05II	0	32	77	10	1	0	120
	0%	27%	64%	8%	1%	0%	100%
06DD	0	0	3	1	0	0	4
	0%	0%	75%	25%	0%	0%	100%
TOTAL	0	32	80	11	1	0	124
	0%	26%	65%	9%	1%	0%	100%

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

1.4.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Superficie construida privada pisos en metros cuadrados										TOTALES
	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	
01HC	5	10	66	79	123	50	22	14	12	0	381
	1%	3%	17%	21%	32%	13%	6%	4%	3%	0%	100%
02UU	0	0	0	6	4	0	0	0	0	1	11
	0%	0%	0%	55%	36%	0%	0%	0%	0%	9%	100%
03AA	0	0	0	0	0	2	0	2	0	0	4
	0%	0%	0%	0%	0%	50%	0%	50%	0%	0%	100%
04CC	5	23	18	159	220	20	2	3	3	0	453
	1%	5%	4%	35%	49%	4%	0%	1%	1%	0%	100%
06DD	0	0	2	0	1	0	4	0	0	1	8
	0%	0%	25%	0%	13%	0%	50%	0%	0%	13%	100%
TOTAL	10	33	86	244	348	72	28	19	15	2	857
	1%	4%	10%	28%	41%	8%	3%	2%	2%	0%	100%

Zona de Valor	Superficie construida privada unifamiliares en metros cuadrados										TOTALES
	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	
01HC	2	3	2	4	4	3	7	10	8	15	58
	3%	5%	3%	7%	7%	5%	12%	17%	14%	26%	100%
02UU	2	2	3	2	5	5	3	16	22	9	69
	3%	3%	4%	3%	7%	7%	4%	23%	32%	13%	100%
03AA	0	1	9	3	2	0	6	4	13	1	39
	0%	3%	23%	8%	5%	0%	15%	10%	33%	3%	100%
04CC	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	100%
06DD	0	0	2	3	2	3	2	4	3	2	21
	0%	0%	10%	14%	10%	14%	10%	19%	14%	10%	100%
TOTAL	4	6	16	12	13	11	18	34	47	27	188
	2%	3%	9%	6%	7%	6%	10%	18%	25%	14%	100%

1.4.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial

Zona de Valor	Superficie construida privada naves en metros cuadrados										TOTALES
	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	
05II	34	38	19	8	7	6	7	3	0	1	123
	28%	31%	15%	7%	6%	5%	6%	2%	0%	1%	100%
06DD	1	0	2	1	0	0	0	0	0	0	4
	25%	0%	50%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
TOTAL	35	38	21	9	7	6	7	3	0	1	127
	28%	30%	17%	7%	6%	5%	6%	2%	0%	1%	100%

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 01HC

2.1.1.1. Muestra de mercado de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m²) y tipologías					Año de const.	Año reforma	Tipo reforma	Año estimado	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
		Útil	Const.										
Medias	657,00	324,78	373,50	-	-	1901	-	-	-	214.000,00	2017	-	263.366,20
22100080	954,00	329,57	379,00	01113	Media	1901	1975	C	1925	260.000,00	2021	TPAJD	323.379,58
22100843	360,00	320,00	368,00	01124	Económ.	1901	1999	M	1962	168.000,00	2012	TPAJD	203.352,82

2.1.1.2. Muestra de mercado de pisos

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

Código de identificación	Superficie (m²) y tipologías				Año de const.	Año reforma	Tipo reforma	Año estimado	Planta	Ascensor	Nº apar.	Trastero (m²)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Útil	Privada	Const.	Tipo												
Medias	79,44	91,35	101,53	-	1964	-	-	-	-	-	-	-	117.177,78	2014	-	128.209,00
22100030	93,04	107,00	113,03	01213	2000		2000	2º	Si	0	19,00	135.000,00	2020	TPAJD	172.639,65	
22100056	84,35	97,00	112,99	01212	1989		1989	1º	No	0	0,00	140.000,00	2023	TPAJD	153.529,02	
22100070	84,40	97,06	102,75	01213	1975		1975	1º	No	0	0,00	100.000,00	2024	TPAJD	100.000,00	
22100086	76,90	88,43	110,16	01214	1901	1966	1925	2º	No	0	0,00	80.000,00	2021	TPAJD	99.501,41	
22100097	50,96	58,60	69,40	01213	1998		1998	2º	No	1	9,20	105.000,00	2021	TPAJD	130.595,60	
22100100	65,13	74,90	85,14	01213	2003	2022	2003	1º	Si	0	12,50	160.000,00	2021	TPAJD	199.002,82	
22100112	57,95	66,64	73,93	01213	2021		2021	1º	No	0	0,00	120.000,00	2021	TPAJD	149.252,11	
22100113	41,83	48,10	53,37	01213	2021		2021	1º	No	0	0,00	87.000,00	2021	TPAJD	108.207,78	
22100114	52,47	60,34	66,86	01213	2021		2021	1º	No	0	0,00	106.000,00	2021	TPAJD	131.839,37	
22100119	81,74	94,00	102,33	01223	1976		1976	2º	No	0	0,00	120.000,00	2021	TPAJD	149.252,11	
22100124	62,61	72,00	80,80	01213	1901	1976	1976	3º	No	0	6,00	103.000,00	2022	TPAJD	119.444,45	
22100131	59,13	68,00	80,52	01213	1998		1998	1º	No	1	10,10	130.000,00	2022	TPAJD	150.755,14	
22100136	99,65	114,60	128,80	01213	1901	2014	1925	1º	No	0	0,00	125.000,00	2022	TPAJD	144.956,86	
22100145	142,26	163,60	183,86	01213	1901	2014	1925	2º	No	0	0,00	95.000,00	2022	TPAJD	110.167,22	
22100156	84,84	97,57	105,46	01212	1980		1980	1º	Si	0	0,00	96.400,00	2022	TPAJD	111.790,73	
22100172	68,70	79,00	88,40	01213	1976		1976	1º	Si	0	25,00	60.101,21	2004	TPAJD	66.034,75	
22100191	113,04	130,00	143,08	01212	2000		2000	1º	No	0	0,00	144.242,91	2004	TPAJD	158.483,42	
22100260	86,73	99,74	116,18	01222	1989		1989	3º	No	0	0,00	129.217,60	2004	TPAJD	141.974,72	
22100280	85,50	98,33	104,04	01223	1975		1975	2º	No	0	0,00	103.674,59	2004	TPAJD	113.909,95	
22100329	69,74	80,20	91,40	01213	1901	2004	2004	1º	Si	0	0,00	87.161,93	2005	TPAJD	84.528,17	
22100330	69,74	80,20	91,40	01213	1901	2004	2004	2º	Si	0	0,00	93.172,05	2005	TPAJD	90.356,68	
22100334	53,48	61,50	70,09	01213	1901	2004	2004	2º	Si	0	0,00	83.617,03	2005	TPAJD	81.090,38	
22100343	59,13	68,00	80,53	01213	1998		1998	2º	No	1	11,00	70.925,17	2005	TPAJD	68.782,03	
22100408	92,17	106,00	113,95	01223	1971		1971	3º	No	0	0,00	138.233,00	2005	TPAJD	134.056,03	
22100426	80,87	93,00	95,07	01223	1968		1968	3º	No	0	10,00	138.232,78	2006	TPAJD	111.876,86	
22100442	93,04	107,00	113,03	01213	2000		2000	3º	Si	0	17,00	198.000,00	2006	TPAJD	160.248,67	
22100448	64,96	74,70	84,91	01213	2003		2003	3º	Si	0	0,00	186.320,47	2006	TPAJD	150.796,00	
22100451	64,96	74,70	84,91	01213	2003		2003	2º	Si	0	13,00	126.212,54	2006	TPAJD	102.148,44	
22100508	80,60	92,69	100,70	01223	1968		1968	3º	No	0	10,00	120.000,00	2006	TPAJD	97.120,41	
22100547	107,83	124,00	133,17	01213	1995		1995	3º	No	0	31,00	225.379,00	2007	TPAJD	178.307,75	
22100557	86,09	99,00	110,73	01222	1989		1989	1º	No	0	14,00	124.694,62	2007	TPAJD	98.651,68	

Código de identificación	Superficie (m²) y tipologías				Año de const.	Año reforma	Tipo reforma	Año estimado	Planta	Ascensor	Nº apar.	Trastero (m²)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Útil	Privada	Const.	Tipo												
Medias	79,44	91,35	101,53	-	1964	-	-	-	-	-	-	-	117.177,78	2014	-	128.209,00
22100605	62,61	72,00	80,80	01213	1901	2006	C	1925	2º	No	0	6,00	150.000,00	2008	TPAJD	121.547,33
22100669	120,00	138,00	162,45	01213	1901	2006	M	1966	1º	No	0	0,00	165.278,32	2009	TPAJD	148.802,16
22100670	85,50	98,33	104,04	01223	1975	2005	M	1990	1º	No	0	0,00	150.877,19	2009	TPAJD	135.836,65
22100711	84,84	97,57	105,46	01212	1980			1980	2º	Si	0	11,50	108.182,17	2010	TPAJD	103.939,96
22100729	91,39	105,10	120,26	01213	2003			2003	2º	Si	0	16,00	170.000,00	2010	TPAJD	163.333,70
22100768	80,87	93,00	95,07	01223	1968			1968	2º	No	0	18,00	80.000,00	2011	TPAJD	83.253,20
22100780	93,04	107,00	113,03	01213	2000			2000	3º	Si	0	36,00	150.000,00	2012	TPAJD	181.565,02
22100788	116,32	133,77	139,14	01214	1901	1995	C	1925	1º	No	0	22,70	84.000,00	2012	TPAJD	101.676,41
22100847	54,26	62,40	71,48	01213	2008			2008	1º	No	0	10,70	88.000,00	2013	TPAJD	120.165,52
22100851	107,83	124,00	133,17	01213	1995			1995	1º	No	0	20,00	125.000,00	2013	TPAJD	170.689,66
22100904	80,87	93,00	99,98	01223	1971			1971	1º	No	0	0,00	129.000,00	2015	TPAJD	187.222,86
22100962	61,76	71,02	84,48	01213	1901	2006	M	1966	1º	No	0	0,00	68.000,00	2016	TPAJD	97.063,84
22101004	56,42	64,88	73,94	01213	1901	2004	T	2004	1º	Si	0	0,00	84.000,00	2017	TPAJD	117.296,64
22101032	89,57	103,00	113,50	01213	1998			1998	1º	No	1	15,00	118.000,00	2018	TPAJD	159.225,45
22101036	55,57	63,90	72,82	01213	1901	2004	T	2004	3º	Si	0	0,00	73.500,00	2018	TPAJD	99.178,57
22101055	73,91	85,00	104,44	01224	1901			1901	3º	No	0	0,00	70.000,00	2019	TPAJD	91.022,86
22101065	85,50	98,33	104,04	01213	1975	1975	C	1975	3º	No	0	0,00	80.000,00	2018	TPAJD	107.949,46
22101074	81,74	94,00	102,33	01223	1976			1976	3º	No	1	0,00	130.000,00	2019	TPAJD	169.042,45
22101108	58,87	67,70	80,17	01213	1998			1998	1º	No	1	10,10	100.000,00	2020	TPAJD	127.881,22
22101111	122,61	141,00	153,22	01221	1901	1988	T	1988	3º	No	0	0,00	145.000,00	2020	TPAJD	185.427,78
22101112	74,48	85,65	101,88	01213	1901	2006	M	1966	3º	No	0	0,00	85.000,00	2020	TPAJD	108.699,04
22101126	58,45	67,22	74,48	01213	2021			2021	1º	No	0	0,00	125.000,00	2022	TPAJD	144.956,86

2.1.2. Zona de valor 02UU

2.1.2.1. Muestra de mercado de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m²) y tipologías					Año de const.	Año reforma	Tipo reforma	Año estimado	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
		Útil	Const.										
Medias	1.340,61	132,63	152,52	-	-	1990	-	-	-	251.000,00	2018	-	314.180,30
22100122	1.137,70	112,04	128,85	01113	Media	1980			1980	243.000,00	2021	TPAJD	302.235,53
22100123	1.599,37	169,70	195,15	01112	Buena	1999			1999	425.000,00	2022	TPAJD	492.853,33
22100770	1.567,86	89,83	103,30	01113	Media	1975			1975	108.000,00	2012	TPAJD	130.726,82
22100913	1.057,50	158,94	182,78	01113	Media	2007			2007	228.000,00	2015	TPAJD	330.905,52

2.1.2.2. Muestra de mercado de suelos

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

Código de identificación	Superficie parcela (m²)	Superficies edificables				Carga de urbanización (€)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
		Uso predominante		Uso pormenorizado						
		(m²)	Uso	(m²)	Uso					
Medias	1.379,88	284,34	-	97,10	-	69.000,00	2021	-	83.016,21	
22100036	1.435,30	301,41	Vivienda	100,47	Almacén	0,00	42.000,00	2021	TPAJD	52.238,24

Código de identificación	Superficie parcela (m ²)	Superficies edificables				Carga de urbanización (€)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
		Uso predominante		Uso pomenorizado						
		(m ²)	Uso	(m ²)	Uso					
Medias	1.379,88	284,34	-	97,10	-	-	69.000,00	2021	-	83.016,21
22100079	2.009,35	301,40	Vivienda	100,47	Almacén	0,00	65.000,00	2021	TPAJD	80.844,90
22100141	695,00	250,20	Vivienda	90,35	Almacén	0,00	100.000,00	2022	TPAJD	115.965,49

2.1.3. Zona de valor 03AA

2.1.3.1. Muestra de mercado de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m ²) y tipologías					Año de const.	Año reforma	Tipo reforma	Año estimado	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
		Útil	Const.										
Medias	219,00	71,30	82,00	-	-	1955	-	-	-	100.000,00	2018	-	134.936,82
22101047	219,00	71,30	82,00	01124	Económ.	1955	2009	M	1982	100.000,00	2018	TPAJD	134.936,82

2.1.3.2. Muestra de mercado de suelos

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

Código de identificación	Superficie parcela (m ²)	Superficies edificables				Carga de urbanización (€)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
		Uso predominante		Uso pomenorizado						
		(m ²)	Uso	(m ²)	Uso					
Medias	248,12	169,17	-	34,31	-	-	55.762,80	2014	-	64.409,27
22100574	276,05	118,70	Vivienda	38,65	Almacén	0,00	108.182,00	2007	TPAJD	85.587,78
22100863	237,23	120,99	Vivienda	37,96	Almacén	0,00	58.632,01	2013	TPAJD	80.063,02
22100965	255,32	120,00	Vivienda	38,30	Almacén	0,00	54.000,00	2017	TPAJD	75.404,99
22101002	237,00	244,11	Vivienda	28,44	Almacén	0,00	29.000,00	2017	TPAJD	40.495,27
22101003	235,00	242,05	Vivienda	28,20	Almacén	0,00	29.000,00	2017	TPAJD	40.495,27

2.1.4. Zona de valor 04CC

2.1.4.1. Muestra de mercado de pisos

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

Código de identificación	Superficie (m ²) y tipologías				Año de const.	Año reforma	Tipo reforma	Año estimado	Planta	Ascensor	Nº aparc.	Trastero (m ²)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Útil	Privada	Const.	Tipo												
Medias	88,42	101,68	111,72	-	1997	-	-	-	-	-	-	-	145.256,78	2015	-	165.855,34
22100021	53,04	61,00	68,03	01213	1994		1994	3º	No	0	16,00	80.000,00	2020	TPAJD	102.304,98	
22100027	98,04	112,75	132,73	01213	2020		2020	3º	No	0	14,80	141.000,00	2020	TPAJD	180.312,53	
22100041	100,32	115,37	125,75	01213	2004		2004	2º	No	0	15,70	160.000,00	2021	TPAJD	199.002,82	
22100046	94,09	108,20	120,52	01213	2005		2005	3º	No	0	16,70	175.000,00	2022	TPAJD	202.939,61	
22100054	89,76	103,22	111,80	01213	1991		1991	2º	No	0	0,00	119.000,00	2022	TPAJD	137.998,93	
22100057	89,57	103,00	113,50	01213	1996		1996	3º	Si	0	23,00	141.000,00	2023	TPAJD	154.625,66	
22100074	81,74	94,00	100,92	01213	1992	2019	1992	1º	No	1	26,00	150.000,00	2020	TPAJD	191.821,84	

Código de identificación	Superficie (m²) y tipologías				Año de const.	Año reforma	Tipo reforma	Año estimado	Planta	Ascensor	Nº aparc.	Trastero (m²)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Útil	Privada	Const.	Tipo												
Medias	88,42	101,68	111,72	-	1997	-	-	-	-	-	-	-	145.256,78	2015	-	165.855,34
22100084	83,54	96,07	108,80	01213	2005			2005	1º	No	0	31,00	140.000,00	2021	TPAJD	174.127,47
22100103	84,61	97,30	106,00	01213	1979	2010	C	1979	2º	No	0	0,00	73.000,00	2021	TPAJD	90.795,04
22100105	92,03	105,83	120,85	01213	2018			2018	3º	No	0	8,53	188.000,00	2021	TPAJD	233.828,31
22100109	95,65	110,00	118,73	01213	2003			2003	3º	Si	0	15,00	125.000,00	2021	TPAJD	155.470,95
22100116	86,96	100,00	115,83	01213	2000	2019	C	2000	1º	No	0	27,00	150.000,00	2021	TPAJD	186.565,14
22100120	83,48	96,00	105,25	01213	1990			1990	2º	No	0	13,00	140.000,00	2021	TPAJD	174.127,47
22100126	82,61	95,00	101,47	01213	1979	2016	C	1979	1º	No	0	0,00	99.000,00	2022	TPAJD	114.805,84
22100128	84,61	97,30	106,00	01213	1979	2010	C	1979	1º	No	0	0,00	119.000,00	2022	TPAJD	137.998,93
22100129	94,23	108,36	124,00	01213	2000	2019	C	2000	2º	No	0	26,90	180.000,00	2022	TPAJD	208.737,88
22100138	86,96	100,00	115,83	01213	2000	2019	C	2000	3º	No	1	21,00	150.000,00	2022	TPAJD	173.948,24
22100144	82,61	95,00	102,98	01213	1979			1979	2º	No	0	0,00	60.000,00	2022	TPAJD	69.579,29
22100157	81,74	94,00	100,92	01213	1992	2019	C	1992	1º	No	0	26,00	120.000,00	2022	TPAJD	139.158,59
22100161	89,57	103,00	113,50	01213	1996			1996	3º	Si	0	24,00	108.182,17	2004	TPAJD	118.862,55
22100292	88,89	102,22	110,72	01213	1991			1991	1º	No	0	29,03	156.263,14	2004	TPAJD	171.690,35
22100446	81,74	94,00	100,92	01213	1994			1994	3º	Si	0	19,00	152.056,06	2006	TPAJD	123.064,55
22100541	102,40	117,76	129,69	01213	2004			2004	2º	No	0	39,26	204.000,00	2007	TPAJD	161.393,84
22100566	94,09	108,20	120,52	01213	2005			2005	2º	No	0	15,43	213.359,00	2007	TPAJD	168.798,17
22100586	102,40	117,76	129,69	01213	2004			2004	1º	No	0	32,24	216.364,36	2008	TPAJD	175.323,41
22100610	88,89	102,22	110,72	01213	1991			1991	2º	No	0	20,10	162.273,27	2008	TPAJD	131.492,56
22100657	93,48	107,50	121,97	01213	2006			2006	1º	No	0	18,96	180.303,61	2009	TPAJD	162.329,62
22100663	89,57	103,00	113,50	01213	1996			1996	2º	Si	0	21,00	156.000,00	2009	TPAJD	140.448,77
22100666	90,82	104,44	113,96	01213	2008			2008	1º	Si	0	17,53	204.344,11	2009	TPAJD	183.973,59
22100701	93,91	108,00	122,53	01213	2006			2006	1º	No	0	28,58	155.509,43	2009	TPAJD	140.007,11
22100714	90,82	104,44	113,96	01213	2008			2008	2º	Si	0	17,53	180.000,00	2010	TPAJD	172.941,56
22100716	94,09	108,20	120,52	01213	2005			2005	3º	No	0	16,72	168.000,00	2010	TPAJD	161.412,12
22100731	103,28	118,77	129,81	01213	2004			2004	2º	No	0	58,91	216.364,36	2010	TPAJD	207.879,95
22100738	53,04	61,00	68,03	01213	1994			1994	2º	No	0	16,00	110.000,00	2010	TPAJD	105.686,51
22100759	94,09	108,20	120,52	01213	2005			2005	2º	No	0	14,30	180.000,00	2011	TPAJD	187.319,70
22100761	84,00	96,60	103,31	01213	1977			1977	3º	No	0	0,00	90.000,00	2011	TPAJD	93.659,85
22100844	84,00	96,60	103,31	01213	1977			1977	2º	No	1	0,00	100.000,00	2013	TPAJD	136.551,72
22100854	94,09	108,20	120,52	01213	2005			2005	1º	No	0	14,30	155.000,00	2012	TPAJD	187.617,19
22100861	102,87	118,30	127,86	01213	2006			2006	2º	No	0	17,14	165.500,00	2013	TPAJD	225.993,10
22100882	103,28	118,77	130,80	01213	2004			2004	1º	No	0	31,57	168.000,00	2014	TPAJD	245.309,86
22100902	103,28	118,77	129,81	01213	2004			2004	1º	No	0	15,03	115.000,00	2015	TPAJD	166.904,10
22100916	58,26	67,00	74,72	01213	1994			1994	3º	No	0	19,00	100.000,00	2015	TPAJD	145.134,00
22100918	58,26	67,00	74,72	01213	1994			1994	2º	No	0	12,00	104.000,00	2015	TPAJD	150.939,36
22100932	92,17	106,00	106,00	01222	1980			1980	2º	No	0	24,00	100.000,00	2016	TPAJD	142.740,95
22100939	76,52	88,00	89,71	01222	1980			1980	2º	No	0	8,00	165.000,00	2016	TPAJD	235.522,56
22100982	81,74	94,00	104,22	01213	1985			1985	3º	No	0	12,00	106.000,00	2016	TPAJD	151.305,40
22100995	89,57	103,00	113,50	01213	1996			1996	1º	Si	0	20,00	143.000,00	2017	TPAJD	199.683,57
22101024	102,87	118,30	127,86	01213	2006			2006	1º	No	0	14,70	150.000,00	2018	TPAJD	202.405,24
22101027	66,96	77,00	83,42	01213	2000			2000	3º	Si	0	11,00	107.833,02	2018	TPAJD	145.506,45
22101030	102,87	118,30	127,86	01213	2006			2006	2º	No	0	17,14	170.000,00	2018	TPAJD	229.392,60
22101045	100,23	115,27	125,64	01213	2004			2004	1º	No	0	15,10	156.000,00	2018	TPAJD	210.501,45
22101124	100,23	115,27	125,64	01213	2004			2004	3º	No	0	32,50	185.000,00	2022	TPAJD	214.536,16

2.1.4.2. Muestra de mercado de bajas

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

Código de identificación	Superficie (m²) y tipologías				Año de const.	Año reforma	Tipo reforma	Año estimado	Planta	Ascensor	Nº aparc.	Trastero (m²)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Útil	Privada	Const.	Tipo												
Medias	40,72	46,82	48,09	-	1999	-	-	-	-	-	-	-	37.485,04	2014	-	42.191,26
22100029	11,13	12,80	20,02	02113	2020			2020	Bajo	No	0	0,00	9.000,00	2020	TPAJD	11.509,31
22100062	45,22	52,00	52,00	02113	1994			1994	Bajo	No	0	0,00	50.000,00	2024	TPAJD	50.000,00
22100064	16,53	19,01	19,01	02113	1994			1994	Bajo	No	0	0,00	30.000,00	2024	TPAJD	30.000,00
22100083	23,48	27,00	27,00	02113	2000	2019	C	2000	Bajo	No	0	0,00	7.000,00	2021	TPAJD	8.706,37
22100107	11,30	13,00	20,33	02113	2020			2020	Bajo	No	0	0,00	9.000,00	2021	TPAJD	11.193,91
22100118	46,21	53,14	53,14	02113	2018			2018	Bajo	No	0	0,00	60.000,00	2021	TPAJD	74.626,06
22100137	89,57	103,00	103,00	02113	1996			1996	Bajo	Si	0	0,00	80.000,00	2022	TPAJD	92.772,39
22100265	20,87	24,00	24,00	02113	1992			1992	Bajo	No	0	0,00	24.040,48	2004	TPAJD	26.413,90
22100371	47,83	55,00	55,00	02113	1977			1977	Bajo	No	0	0,00	24.265,86	2005	TPAJD	23.532,62
22100489	21,74	25,00	25,00	02113	2003			2003	Bajo	Si	0	0,00	30.050,00	2006	TPAJD	24.320,57
22100520	61,74	71,00	72,38	03113	1980			1980	Bajo	No	0	0,00	90.151,82	2006	TPAJD	72.963,18
22100536	33,04	38,00	38,00	02113	1994			1994	Bajo	No	0	0,00	27.500,00	2007	TPAJD	21.756,52
22100553	14,95	17,19	17,19	02113	1994			1994	Bajo	No	0	0,00	20.000,00	2007	TPAJD	15.822,93
22100608	21,74	25,00	25,00	02113	1994			1994	Bajo	Si	0	0,00	45.075,91	2008	TPAJD	36.525,71
22100752	35,65	41,00	41,00	02113	2003			2003	Bajo	Si	0	0,00	26.000,00	2011	TPAJD	27.057,29
22100756	38,26	44,00	44,00	02113	1991			1991	Bajo	No	0	0,00	60.000,00	2011	TPAJD	62.439,90
22100771	40,26	46,30	46,30	02113	2012			2012	Bajo	Si	0	0,00	31.865,97	2012	TPAJD	38.571,64
22100774	63,30	72,80	72,80	02113	2012			2012	Bajo	Si	0	0,00	49.553,97	2012	TPAJD	59.981,78
22100775	34,61	39,80	39,80	02113	2012			2012	Bajo	Si	0	0,00	37.839,75	2012	TPAJD	45.802,50
22100779	17,39	20,00	20,00	02113	1994			1994	Bajo	No	0	0,00	10.217,20	2012	TPAJD	12.367,24
22100869	26,09	30,00	30,00	02113	2000			2000	Bajo	Si	0	0,00	28.550,00	2014	TPAJD	41.688,07
22100905	165,91	190,80	207,87	02113	1979	2010	C	1979	Bajo	No	0	0,00	83.000,00	2015	TPAJD	120.461,22
22100954	26,09	30,00	30,00	02113	1994			1994	Bajo	No	0	0,00	18.000,00	2016	TPAJD	25.693,37
22101029	38,78	44,60	44,60	02113	1991			1991	Bajo	No	0	0,00	40.000,00	2018	TPAJD	53.974,73
22101035	20,00	23,00	23,00	03113	1980			1980	Bajo	No	0	0,00	28.500,00	2018	TPAJD	38.456,99
22101118	86,92	99,96	99,96	02113	2018			2018	Bajo	No	0	0,00	55.000,00	2020	TPAJD	70.334,67

2.1.5. Zona de valor 05II

2.1.5.1. Muestra de mercado de naves

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

Código de identificación	Superficie (m²) y tipologías				Año de const.	Año reforma	Tipo reforma	Año estimado	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Útil	Privada	Const.	Tipo								
Medias	262,01	301,31	301,31	-	1994	-	-	-	190.333,98	2016	-	208.687,84
22100060	705,61	811,45	811,45	04213	1998			1998	260.000,00	2024	TPAJD	260.000,00
22100063	130,43	150,00	150,00	04212	1994			1994	90.000,00	2024	TPAJD	90.000,00
22100077	227,85	262,03	262,03	04212	1994			1994	320.000,00	2020	TPAJD	409.219,92
22100450	86,96	100,00	100,00	04212	1994			1994	90.151,82	2006	TPAJD	72.963,18
22100564	145,22	167,00	167,00	04212	1994			1994	126.270,00	2007	TPAJD	99.898,04
22100565	173,91	200,00	200,00	04212	1994			1994	180.000,00	2007	TPAJD	142.406,33
22100928	260,87	300,00	300,00	04212	1994			1994	150.000,00	2016	TPAJD	214.111,42
22101119	365,22	420,00	420,00	04112	1988			1988	306.250,00	2021	TPAJD	380.903,83

2.2. Coeficientes de actualización de las muestras de mercado

La muestra de mercado de Doneztebe / Santesteban está elaborada con datos facilitados por la Hacienda Tributaria de Navarra sobre valores declarados en las transmisiones realizadas entre los años 2004 y 2025 por compraventa de bienes inmuebles ubicados en su término municipal.

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

Año de venta	Coefficiente de actualización
2004	1,0987
2005	0,9698
2006	0,8093
2007	0,7911
2008	0,8103
2009	0,9003
2010	0,9608
2011	1,0407
2012	1,2104
2013	1,3655
2014	1,4602
2015	1,4513
2016	1,4274
2017	1,3964
2018	1,3494
2019	1,3003
2020	1,2788
2021	1,2438
2022	1,1597
2023	1,0966
2024	1,0000
2025	1,0000

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

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

Código de identificación	Superficie declarada (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra
22101164	1.057,49	2,00	200	Prado	60.000,00	2005	TPAJD
22101195	6.986,77	2,00	200	Prado	22.623,74	2009	TPAJD
22101196	1.263,48	2,00	200	Arbolado Diverso	4.091,25	2009	TPAJD
22101207	524,56	2,00	200	Prado	2.993,16	2013	TPAJD
22101208	4.733,03	2,00	200	Prado	27.006,84	2013	TPAJD
Medias	2.913,07	-	-	-	23.343,00	2010	-
22101197	1.500,00	2,00	300	Pastos	12.000,00	2010	TPAJD
Medias	1.500,00	-	-	-	12.000,00	2010	-
22101247	13.506,57	2,00	350	Pastizal	30.000,00	2020	TPAJD
Medias	13.506,57	-	-	-	30.000,00	2020	-
22101187	5.297,30	2,00	400	Pastizal	6.010,12	2007	TPAJD
22101240	10.121,58	2,00	400	Prado	20.000,00	2018	TPAJD
Medias	7.709,44	-	-	-	13.005,06	2013	-
22101145	178,72	3,00	100	Alamedas	244,04	2023	TPAJD
22101146	187,45	3,00	100	Alamedas	255,96	2023	TPAJD
Medias	183,09	-	-	-	250,00	2023	-
22101153	2.109,04	3,00	300	Helechal	3.000,30	2021	TPAJD
22101189	6.157,48	3,00	300	Helechal	5.725,55	2007	TPAJD
22101190	645,38	3,00	300	Arbolado Diverso	600,11	2007	TPAJD
22101191	5.216,17	3,00	300	Helechal	4.850,27	2007	TPAJD
22101199	8.240,37	3,00	300	Helechal	16.146,36	2010	TPAJD
22101200	429,64	3,00	300	Arbolado Diverso	841,85	2010	TPAJD
22101201	1.026,73	3,00	300	Arbolado Diverso	2.011,80	2010	TPAJD
22101203	12.352,29	3,00	300	Arbolado Diverso	3.898,70	2011	TPAJD
22101204	1.672,91	3,00	300	Arbolado Diverso	528,01	2011	TPAJD
22101205	17.408,75	3,00	300	Arbolado Diverso	5.494,64	2011	TPAJD
22101206	249,18	3,00	300	Arbolado Diverso	78,65	2011	TPAJD
22101239	4.182,05	3,00	300	Helechal	15.155,75	2018	TPAJD
Medias	4.974,17	-	-	-	4.861,00	2011	-

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 01HC

3.1.1. Análisis de mercado de pisos

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

Código de identificación	Superficie (m ²)			Planta	Ascensor	Nº apar.	Trastero (m ²)	Coeficientes					Valor declarado actualizado (€) sin garaje ni trastero
	Útil	Privada	Construida					Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	Planta	
22100030	93,04	107,00	113,03	2º	Si	0	19,00	1,00	0,6369	1,00	1,02	1,00	165.039,65
22100056	84,35	97,00	112,99	1º	No	0	0,00	1,22	0,5430	1,00	1,03	0,99	153.529,02
22100070	84,40	97,06	102,75	1º	No	0	0,00	1,00	0,4660	1,00	1,03	0,99	100.000,00
22100086	76,90	88,43	110,16	2º	No	0	0,00	0,83	0,3100	0,90	1,04	1,00	99.501,41
22100097	50,96	58,60	69,40	2º	No	1	9,20	1,00	0,6142	1,00	1,08	1,00	116.915,60
22100100	65,13	74,90	85,14	1º	Si	0	12,50	1,00	0,6530	1,00	1,06	0,99	194.002,82
22100112	57,95	66,64	73,93	1º	No	0	0,00	1,00	1,0000	1,00	1,07	0,99	149.252,11
22100113	41,83	48,10	53,37	1º	No	0	0,00	1,00	1,0000	1,00	1,09	0,99	108.207,78
22100114	52,47	60,34	66,86	1º	No	0	0,00	1,00	1,0000	1,00	1,08	0,99	131.839,37
22100119	81,74	94,00	102,33	2º	No	0	0,00	0,95	0,4849	1,00	1,03	1,00	149.252,11
22100124	62,61	72,00	80,80	3º	No	0	6,00	1,00	0,4800	0,95	1,06	1,01	117.044,45
22100131	59,13	68,00	80,52	1º	No	1	10,10	1,00	0,6070	1,00	1,07	0,99	136.715,14
22100136	99,65	114,60	128,80	1º	No	0	0,00	1,00	0,3100	1,00	1,01	0,99	144.956,86
22100145	142,26	163,60	183,86	2º	No	0	0,00	1,00	0,3100	1,00	0,94	1,00	110.167,22
22100156	84,84	97,57	105,46	1º	Si	0	0,00	1,22	0,4997	1,00	1,03	0,99	111.790,73
22100172	68,70	79,00	88,40	1º	Si	0	25,00	1,00	0,5798	1,00	1,05	0,99	56.034,75
22100191	113,04	130,00	143,08	1º	No	0	0,00	1,22	0,8473	1,00	0,99	0,99	158.483,42
22100260	86,73	99,74	116,18	3º	No	0	0,00	1,15	0,6789	1,00	1,03	1,01	141.974,72
22100280	85,50	98,33	104,04	2º	No	0	0,00	0,95	0,5734	1,00	1,03	1,00	113.909,95
22100329	69,74	80,20	91,40	1º	Si	0	0,00	1,00	0,9618	1,00	1,05	0,99	84.528,17
22100330	69,74	80,20	91,40	2º	Si	0	0,00	1,00	0,9618	1,00	1,05	1,00	90.356,68
22100334	53,48	61,50	70,09	2º	Si	0	0,00	1,00	0,9618	1,00	1,08	1,00	81.090,38
22100343	59,13	68,00	80,53	2º	No	1	11,00	1,00	0,7600	1,00	1,07	1,00	54.382,03
22100408	92,17	106,00	113,95	3º	No	0	0,00	0,95	0,5430	1,00	1,02	1,01	134.056,03
22100426	80,87	93,00	95,07	3º	No	0	10,00	0,95	0,5206	1,00	1,04	1,01	107.876,86
22100442	93,04	107,00	113,03	3º	Si	0	17,00	1,00	0,7711	1,00	1,02	1,01	153.448,67
22100448	64,96	74,70	84,91	3º	Si	0	0,00	1,00	0,8855	1,00	1,06	1,01	150.796,00
22100451	64,96	74,70	84,91	2º	Si	0	13,00	1,00	0,8855	1,00	1,06	1,00	96.948,44
22100508	80,60	92,69	100,70	3º	No	0	10,00	0,95	0,5206	1,00	1,04	1,01	93.120,41
22100547	107,83	124,00	133,17	3º	No	0	31,00	1,00	0,7072	1,00	1,00	1,01	165.907,75
22100557	86,09	99,00	110,73	1º	No	0	14,00	1,15	0,6530	1,00	1,03	0,99	93.051,68
22100605	62,61	72,00	80,80	2º	No	0	6,00	1,00	0,3372	1,00	1,06	1,00	119.147,33
22100669	120,00	138,00	162,45	1º	No	0	0,00	1,00	0,4947	1,00	0,98	0,99	148.802,16
22100670	85,50	98,33	104,04	1º	No	0	0,00	0,95	0,6448	1,00	1,03	0,99	135.836,65

Código de identificación	Superficie (m ²)			Planta	Ascensor	Nº apar.	Trastero (m ²)	Coeficientes					Valor declarado actualizado (€) sin garaje ni trastero
	Útil	Privada	Construida					Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	Planta	
Medias	79,44	91,35	101,53	-	-	-	-	1,02	0,6297	0,99	1,04	1,00	124.406,73
22100711	84,84	97,57	105,46	2º	Si	0	11,50	1,22	0,5671	1,00	1,03	1,00	99.339,96
22100729	91,39	105,10	120,26	2º	Si	0	16,00	1,00	0,7600	1,00	1,02	1,00	156.933,70
22100768	80,87	93,00	95,07	2º	No	0	18,00	0,95	0,4947	1,00	1,04	1,00	76.053,20
22100780	93,04	107,00	113,03	3º	Si	0	36,00	1,00	0,7072	1,00	1,02	1,01	167.165,02
22100788	116,32	133,77	139,14	1º	No	0	22,70	0,83	0,3247	0,95	0,98	0,99	92.596,41
22100847	54,26	62,40	71,48	1º	No	0	10,70	1,00	0,8092	1,00	1,08	0,99	115.885,52
22100851	107,83	124,00	133,17	1º	No	0	20,00	1,00	0,6530	1,00	1,00	0,99	162.689,66
22100904	80,87	93,00	99,98	1º	No	0	0,00	0,95	0,4897	1,00	1,04	0,99	187.222,86
22100962	61,76	71,02	84,48	1º	No	0	0,00	1,00	0,4615	1,00	1,06	0,99	97.063,84
22101004	56,42	64,88	73,94	1º	Si	0	0,00	1,00	0,6975	1,00	1,07	0,99	117.296,64
22101032	89,57	103,00	113,50	1º	No	1	15,00	1,00	0,6369	1,00	1,02	0,99	143.225,45
22101036	55,57	63,90	72,82	3º	Si	0	0,00	1,00	0,6880	1,00	1,07	1,01	99.178,57
22101055	73,91	85,00	104,44	3º	No	0	0,00	0,79	0,3100	0,90	1,05	1,01	91.022,86
22101065	85,50	98,33	104,04	3º	No	0	0,00	1,00	0,4947	1,00	1,03	1,01	107.949,46
22101074	81,74	94,00	102,33	3º	No	1	0,00	0,95	0,4947	1,00	1,03	1,01	159.042,45
22101108	58,87	67,70	80,17	1º	No	1	10,10	1,00	0,6216	1,00	1,07	0,99	113.841,22
22101111	122,61	141,00	153,22	3º	No	0	0,00	1,63	0,5548	1,00	0,97	1,01	185.427,78
22101112	74,48	85,65	101,88	3º	No	0	0,00	1,00	0,4438	1,00	1,04	1,01	108.699,04
22101126	58,45	67,22	74,48	1º	No	0	0,00	1,00	0,9618	1,00	1,07	0,99	144.956,86

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

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

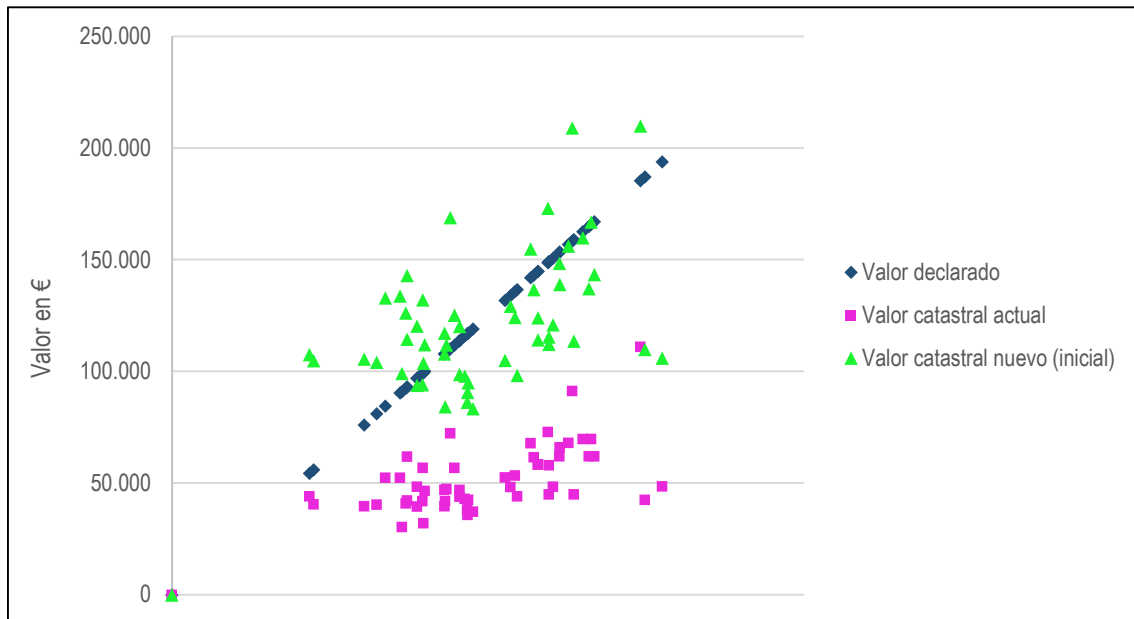
$$VR_{i0} = \frac{VM_{i0} - VAC_{i0}}{(ks_i * SCC_{i10} + E_{i0} * SNC_{i0})}$$

Siendo:

- VR_{i0} valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela tipo en la zona de valor i
- VM_{i0} valor de mercado de la unidad inmobiliaria tipo de la zona de valor i
- VAC_{i0} total del valor actual de las construcciones de la parcela tipo de la zona de valor i, para una antigüedad igual a cero
- ks_i coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en la zona de valor i
- SCC_{i10} total de superficie de cálculo de las unidades inmobiliarias que consolidan de la parcela tipo en la zona de valor i
- E_{i0} edificabilidad de la parcela tipo de la zona de valor i
- SNC_{i0} superficie de suelo no consolidada de la parcela tipo de la zona de valor i

Características de la unidad inmobiliaria media de la muestra														
Superficie			Coeficiente valor tipo medio	Año construcción	Coste ejecución material estimado (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción		Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Correctores del valor de repercusión		Valor medio de la muestra		Valor de repercusión del suelo
Útil	Privada	Construida					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta	Valor total	Valor m ² construido	
79,44	91,35	101,53	1,02	2004	485,71	1,47	0,6297	0,99	1,21	1,04	1,00	124.406,73	1.225,30	619,95

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 619,95 €/m² sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



El artículo 22.1 de la LFRRTC establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; por lo tanto, para que los nuevos valores catastrales no excedan del valor declarado, se procede a su corrección mediante la reducción del mismo en 1,99 veces la desviación típica entre la media del valor declarado y el valor aditivo obtenido con las características del cuadro anterior.

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

Características de la parcela tipo		Parcela media muestra corregida	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada	
				Vivienda	Almacén
Superficie (m ²)	Útil	79,44	93,40	93,43	29,14
	Privada	91,35	107,41	107,44	33,51
	Construida	101,53	118,97	119,00	37,12
Coeficiente de tipo constructivo		1,02	0,99	1,00	0,42
Año de construcción		2004	1981	2025	2025
Coeficiente por año de construcción		0,92	0,92	1,00	1,00
Coeficiente de uso		1,00	1,00	1,00	0,80
Coste ejecución material estimado (€/m ²)		485,71	473,84	520,00	218,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción					
	Antigüedad	0,6297	0,4927	1,0000	1,0000

Características de la parcela tipo	Parcela media muestra corregida	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	
Conservación	0,99	0,98	1,00	1,00	
Coste del proceso inmobiliario del suelo	1,21	1,21	1,21	1,21	
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,04	1,02	1,00	
	Planta	1,00	1,00	1,00	
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	
	Interior	1,00	1,00	1,00	
Valor medio declarado	Total (€)	59.251,76	56.027,42	106.825,54	11.542,86
	Por m ² (€/m ²)	583,58	470,94	897,69	311,00
Valor de repercusión (€/m ²)	108,76	108,00	108,00	45,00	

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 1.143,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 898,00 €/m² de superficie construida.

El valor estimado para otros usos es de 311,00 €/m² de superficie construida.

3.2. Zona de valor 02UU

3.2.1. Análisis de mercado de suelos

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

Código de identificación	Superficie parcela (m ²)	Superficies edificables		Carga de urbanización (€)	Valor declarado actualizado (€)	Valor declarado actualizado por m ² (€/m ²)	Valor de repercusión (€/m ²)
		Uso predominante (m ²)	Uso pomenorizado (m ²)				
Medias	1.379,88	284,34	97,10	-	83.016,21	81,16	203,09
22100036	1.435,30	301,41	100,47	0,00	52.238,24	36,40	112,28
22100079	2.009,35	301,40	100,47	0,00	80.844,90	40,23	154,69
22100141	695,00	250,20	90,35	0,00	115.965,49	166,86	342,29

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

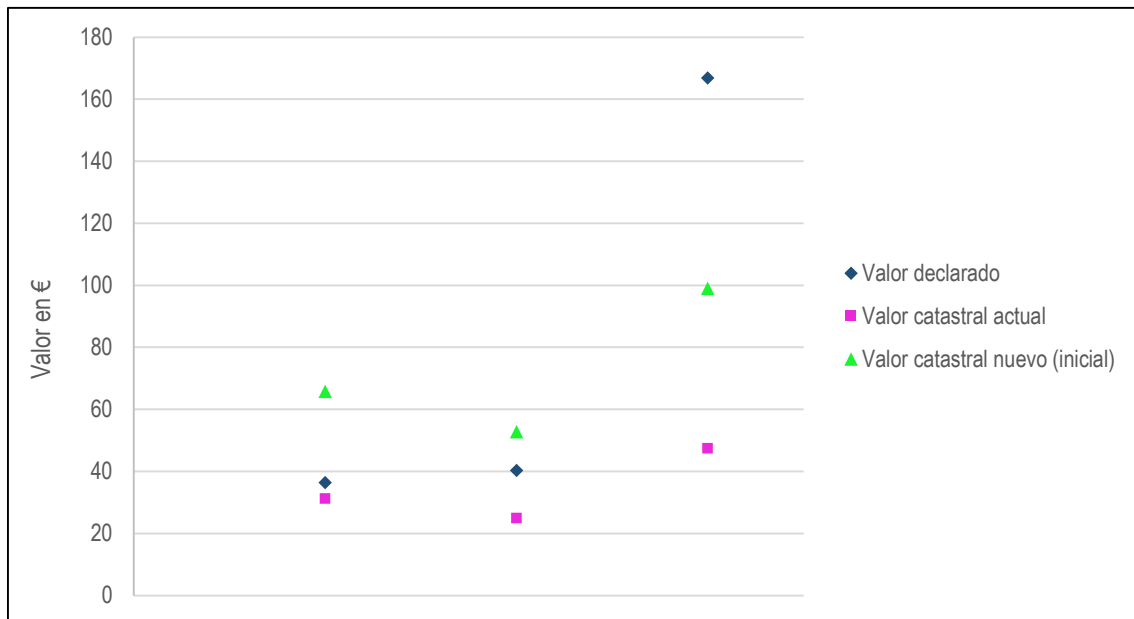
Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario, con las características de la parcela media de la muestra se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación,

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

Siendo:

VR_{i0}	valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela tipo en la zona de valor i
$VSNC_{ik}$	valor de suelo no consolidado de la parcela tipo de la zona de valor i, para una antigüedad igual a cero
CU_{i0}	coste de urbanización para la zona de valor i por m2 aplicable al recinto k
$c05$	coeficiente corrector total de apreciación o depreciación aplicables al valor del suelo según norma 5
$c082$	coeficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k de acuerdo a la norma 8.2
E_{i0}	edificabilidad para el uso predominante
q_v	coeficiente de caracterización de uso principal derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración
q_b	coeficiente de caracterización de uso secundario derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración
SLC_{i0}	suelo libre consolidado de la zona de valor i

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 203,09 €/m² sobre los recintos que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



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

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

Características de la parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Porche
Superficie de parcela (m ²)		620,43	620,00		
Superficie construida (m ²)	Vivienda	209,70	210,00	-	
	Almacén	75,44	-	75,00	-
	Porche	39,02	-		39,00
Coeficiente de tipo constructivo		1,35	1,16	0,42	0,48
Año de construcción		2002	2025	2025	2025
Coeficiente por año de construcción		0,92	1,00	1,00	1,00
Coeficiente de uso		1,00	1,00	0,80	1,00
Edificabilidad real (m ² /m ²)	Vivienda	0,34	0,33	-	
	Otros usos	0,18	-	0,18	
Edificabilidad ponencia (m ² /m ²)	Vivienda	0,28	0,28	-	
	Otros usos	0,10	-	0,10	

Características de la parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Porche
Coste ejecución material estimado (€/m²)	Vivienda	647,71	603,00		-
	Almacén	234,52	-	218,00	-
	Porche	268,02		-	250,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,6165	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,99	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,00	1,00	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	0,99	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		178.693,88	218.354,00	24.196,00	16.916,00
Valor suelo sin consolidar (€)		-			-
Valor suelo libre consolidado (€)		5.892,57			5.783,36
Valor estimado (€/m²)		551,25			800,82
Valor de repercusión (€/m²)		112,00	112,00		40,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 1.175,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 1.022,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 369,00 €/m² de superficie construida.

3.3. Zona de valor 03AA

3.3.1. Análisis de mercado de suelos

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

Código de identificación	Superficie parcela (m²)	Superficies edificables		Carga de urbanización (€)	Valor declarado actualizado (€)	Valor declarado actualizado por m² (€/m²)	Valor de repercusión (€/m²)
		Uso predominante (m²)	Uso pormenorizado (m²)				
Medias	248,12	169,17	34,31	-	64.409,27	257,21	375,83
22100574	276,05	118,70	38,65	0,00	85.587,78	310,04	555,75
22100863	237,23	120,99	37,96	0,00	80.063,02	337,49	526,40
22100965	255,32	120,00	38,30	0,00	75.404,99	295,34	492,63
22101002	237,00	244,11	28,44	0,00	40.495,27	170,87	151,55
22101003	235,00	242,05	28,20	0,00	40.495,27	172,32	152,84

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

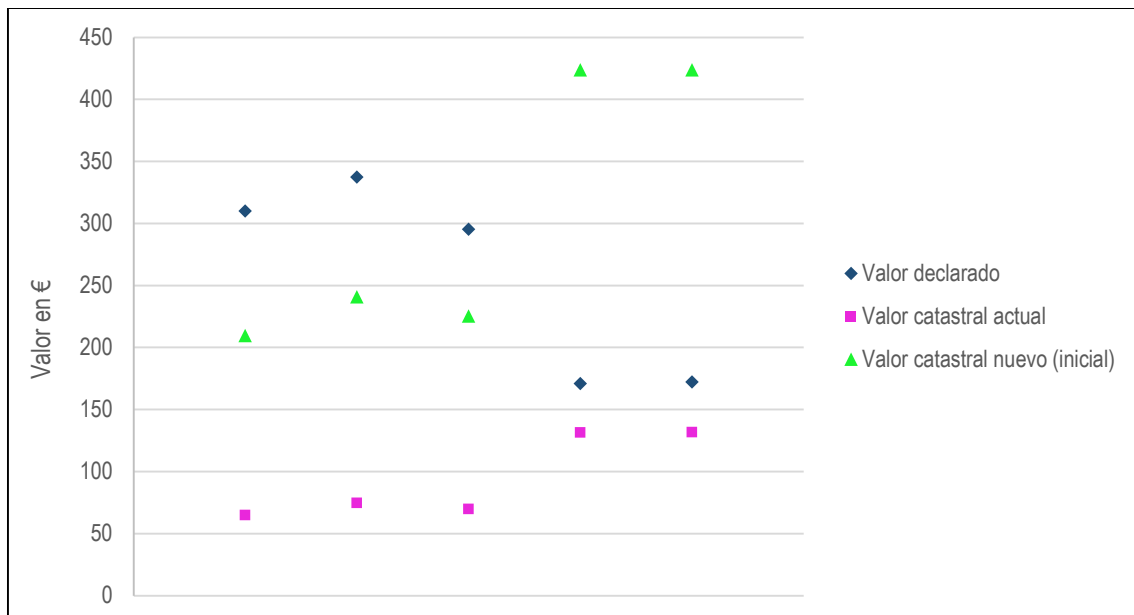
Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario, con las características de la parcela media de la muestra se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación:

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

Siendo:

- VR_{i0} valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela tipo en la zona de valor i
- $VSNC_{ik}$ valor de suelo no consolidado de la parcela tipo de la zona de valor i, para una antigüedad igual a cero
- CU_{i0} coste de urbanización para la zona de valor i por m2 aplicable al recinto k
- $c05$ coeficiente corrector total de apreciación o depreciación aplicables al valor del suelo según norma 5
- $c082$ coeficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k de acuerdo a la norma 8.2
- E_{i0} edificabilidad para el uso predominante
- q_v coeficiente de caracterización de uso principal derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración
- q_b coeficiente de caracterización de uso secundario derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración
- SLC_{i0} suelo libre consolidado de la zona de valor i

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 375,83 €/m² sobre los recintos que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



El artículo 22.1 de la LFRRTCN establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; por lo tanto, estimando

que los valores obtenidos corresponden a la media de las muestras, se corrigen las desviaciones observadas tomando como referencia la parcela que aporta un menor valor de repercusión del suelo.

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

Características de la parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Porche
Superficie de parcela (m ²)		249,96	250,00		
Superficie construida (m ²)	Vivienda	162,84	163,00	-	
	Almacén	56,88	-	57,00	-
	Porche	16,94	-		17,00
Coeficiente de tipo constructivo		1,24	1,16	0,42	0,48
Año de construcción		2001	2025	2025	2025
Coeficiente por año de construcción		0,92	1,00	1,00	1,00
Coeficiente de uso		1,00	1,00	0,80	1,00
Edificabilidad real (m ² /m ²)	Vivienda	0,65	0,65	-	
	Otros usos	0,30	-	0,29	
Edificabilidad ponencia (m ² /m ²)	Vivienda	0,57	0,57	-	
	Otros usos	0,17	-	0,17	
Coste ejecución material estimado (€/m ²)	Vivienda	594,57	603,00	-	
	Almacén	215,27	-	218,00	-
	Porche	246,03	-		250,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,6139	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,99	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,03	1,03	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		132.633,86	176.976,00	18.972,00	7.548,00
Valor suelo sin consolidar (€)		-	-		
Valor suelo libre consolidado (€)		2.657,21	2.640,00		
Valor estimado (€/m ²)		560,47	858,63		
Valor de repercusión (€/m ²)		151,00	151,00	54,00	

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 1.236,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 1.075,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 386,00 €/m² de superficie construida.

3.4. Zona de valor 04CC

3.4.1. Análisis de mercado de pisos

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

Código de identificación	Superficie (m²)			Planta	Ascensor	Nº apar.	Trastero (m²)	Coeficientes					Valor declarado actualizado (€) sin garaje ni trastero
	Útil	Privada	Construida					Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	Planta	
Medias	88,42	101,68	111,72	-	-	-	-	1,01	0,6854	1,00	1,02	1,00	158.103,80
22100021	53,04	61,00	68,03	3º	No	0	16,00	1,00	0,5931	1,00	1,08	1,01	95.904,98
22100027	98,04	112,75	132,73	3º	No	0	14,80	1,00	1,0000	1,00	1,01	1,01	174.392,53
22100041	100,32	115,37	125,75	2º	No	0	15,70	1,00	0,6614	1,00	1,01	1,00	192.722,82
22100046	94,09	108,20	120,52	3º	No	0	16,70	1,00	0,6614	1,00	1,02	1,01	196.259,61
22100054	89,76	103,22	111,80	2º	No	0	0,00	1,00	0,5609	1,00	1,02	1,00	137.998,93
22100057	89,57	103,00	113,50	3º	Si	0	23,00	1,00	0,5864	1,00	1,02	1,01	145.425,66
22100074	81,74	94,00	100,92	1º	No	1	26,00	1,00	0,5798	1,00	1,03	0,99	171.421,84
22100084	83,54	96,07	108,80	1º	No	0	31,00	1,00	0,6700	1,00	1,03	0,99	161.727,47
22100103	84,61	97,30	106,00	2º	No	0	0,00	1,00	0,4997	1,00	1,03	1,00	90.795,04
22100105	92,03	105,83	120,85	3º	No	0	8,53	1,00	0,8855	1,00	1,02	1,01	230.416,31
22100109	95,65	110,00	118,73	3º	Si	0	15,00	1,00	0,6530	1,00	1,01	1,01	149.470,95
22100116	86,96	100,00	115,83	1º	No	0	27,00	1,00	0,6291	1,00	1,03	0,99	175.765,14
22100120	83,48	96,00	105,25	2º	No	0	13,00	1,00	0,5609	1,00	1,03	1,00	168.927,47
22100126	82,61	95,00	101,47	1º	No	0	0,00	1,00	0,4947	1,00	1,03	0,99	114.805,84
22100128	84,61	97,30	106,00	1º	No	0	0,00	1,00	0,4947	1,00	1,03	0,99	137.998,93
22100129	94,23	108,36	124,00	2º	No	0	26,90	1,00	0,6216	1,00	1,02	1,00	197.977,88
22100138	86,96	100,00	115,83	3º	No	1	21,00	1,00	0,6216	1,00	1,03	1,01	155.548,24
22100144	82,61	95,00	102,98	2º	No	0	0,00	1,00	0,4947	1,00	1,03	1,00	69.579,29
22100157	81,74	94,00	100,92	1º	No	0	26,00	1,00	0,5671	1,00	1,03	0,99	128.758,59
22100161	89,57	103,00	113,50	3º	Si	0	24,00	1,00	0,7490	1,00	1,02	1,01	109.262,55
22100292	88,89	102,22	110,72	1º	No	0	29,03	1,00	0,6975	1,00	1,02	0,99	160.078,35
22100446	81,74	94,00	100,92	3º	Si	0	19,00	1,00	0,7072	1,00	1,03	1,01	115.464,55
22100541	102,40	117,76	129,69	2º	No	0	39,26	1,00	0,8855	1,00	1,00	1,00	145.689,84
22100566	94,09	108,20	120,52	2º	No	0	15,43	1,00	0,9237	1,00	1,02	1,00	162.626,17
22100586	102,40	117,76	129,69	1º	No	0	32,24	1,00	0,8473	1,00	1,00	0,99	162.427,41
22100610	88,89	102,22	110,72	2º	No	0	20,10	1,00	0,6614	1,00	1,02	1,00	123.452,56
22100657	93,48	107,50	121,97	1º	No	0	18,96	1,00	0,8855	1,00	1,02	0,99	154.745,62
22100663	89,57	103,00	113,50	2º	Si	0	21,00	1,00	0,6975	1,00	1,02	1,00	132.048,77
22100666	90,82	104,44	113,96	1º	Si	0	17,53	1,00	0,9618	1,00	1,02	0,99	176.961,59
22100701	93,91	108,00	122,53	1º	No	0	28,58	1,00	0,8855	1,00	1,02	0,99	128.575,11
22100714	90,82	104,44	113,96	2º	Si	0	17,53	1,00	0,9237	1,00	1,02	1,00	165.929,56
22100716	94,09	108,20	120,52	3º	No	0	16,72	1,00	0,8092	1,00	1,02	1,01	154.724,12
22100731	103,28	118,77	129,81	2º	No	0	58,91	1,00	0,7711	1,00	1,00	1,00	184.315,95
22100738	53,04	61,00	68,03	2º	No	0	16,00	1,00	0,6700	1,00	1,08	1,00	99.286,51
22100759	94,09	108,20	120,52	2º	No	0	14,30	1,00	0,7711	1,00	1,02	1,00	181.599,70
22100761	84,00	96,60	103,31	3º	No	0	0,00	1,00	0,5430	1,00	1,03	1,01	93.659,85
22100844	84,00	96,60	103,31	2º	No	1	0,00	1,00	0,5316	1,00	1,03	1,00	126.551,72
22100854	94,09	108,20	120,52	1º	No	0	14,30	1,00	0,7600	1,00	1,02	0,99	181.897,19
22100861	102,87	118,30	127,86	2º	No	0	17,14	1,00	0,7600	1,00	1,00	1,00	219.137,10
22100882	103,28	118,77	130,80	1º	No	0	31,57	1,00	0,7275	1,00	1,00	0,99	232.681,86
22100902	103,28	118,77	129,81	1º	No	0	15,03	1,00	0,7172	1,00	1,00	0,99	160.892,10
22100916	58,26	67,00	74,72	3º	No	0	19,00	1,00	0,6291	1,00	1,07	1,01	137.534,00
22100918	58,26	67,00	74,72	2º	No	0	12,00	1,00	0,6291	1,00	1,07	1,00	146.139,36
22100932	92,17	106,00	106,00	2º	No	0	24,00	1,15	0,5316	1,00	1,02	1,00	133.140,95
22100939	76,52	88,00	89,71	2º	No	0	8,00	1,15	0,5316	1,00	1,04	1,00	232.322,56
22100982	81,74	94,00	104,22	3º	No	0	12,00	1,00	0,5609	1,00	1,03	1,01	146.505,40
22100995	89,57	103,00	113,50	1º	Si	0	20,00	1,00	0,6291	1,00	1,02	0,99	191.683,57
22101024	102,87	118,30	127,86	1º	No	0	14,70	1,00	0,7072	1,00	1,00	0,99	196.525,24
22101027	66,96	77,00	83,42	3º	Si	0	11,00	1,00	0,6530	1,00	1,06	1,01	141.106,45
22101030	102,87	118,30	127,86	2º	No	0	17,14	1,00	0,7072	1,00	1,00	1,00	222.536,60
22101045	100,23	115,27	125,64	1º	No	0	15,10	1,00	0,6880	1,00	1,01	0,99	204.461,45
22101124	100,23	115,27	125,64	3º	No	0	32,50	1,00	0,6530	1,00	1,01	1,01	201.536,16

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

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

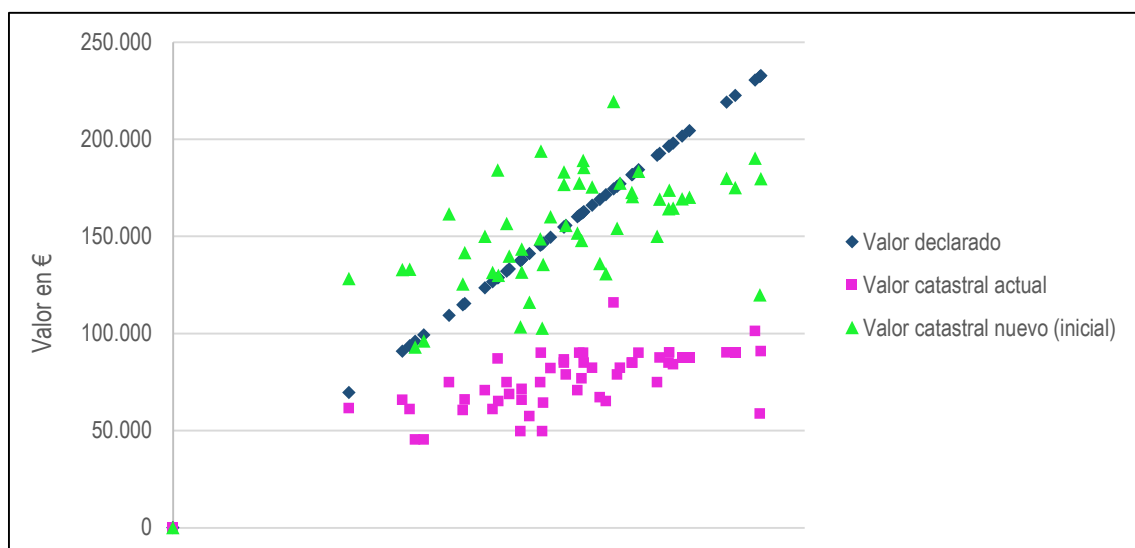
$$VR_{i0} = \frac{VM_{i0} - VAC_{i0}}{(ks_i * SCC_{i10} + E_{i0} * SNC_{i0})}$$

Siendo:

- VR_{i0} valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela tipo en la zona de valor i
- VM_{i0} valor de mercado de la unidad inmobiliaria tipo de la zona de valor i
- VAC_{i0} total del valor actual de las construcciones de la parcela tipo de la zona de valor i, para una antigüedad igual a cero
- ks_i coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en la zona de valor i
- SCC_{i10} total de superficie de cálculo de las unidades inmobiliarias que consolidan de la parcela tipo en la zona de valor i
- E_{i0} edificabilidad de la parcela tipo de la zona de valor i
- SNC_{i0} superficie de suelo no consolidada de la parcela tipo de la zona de valor i

Características de la unidad inmobiliaria media de la muestra														
Superficie			Coeficiente valor tipo medio	Año construcción	Coste ejecución material estimado (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción		Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Correctores del valor de repercusión		Valor medio de la muestra		Valor de repercusión del suelo
Útil	Privada	Construida					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta	Valor total	Valor m ² construido	
88,42	101,68	111,72	1,01	2010	523,00	1,47	0,6854	1,00	1,21	1,02	1,00	158.103,80	1.415,20	720,41

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 720,41 €/m² sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



El artículo 22.1 de la LFRRTCN establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; por lo tanto, para que los nuevos valores catastrales no excedan del valor declarado, se procede a su corrección mediante la reducción del mismo en 1,80 veces la desviación típica entre la media del valor declarado y el valor aditivo obtenido con las características del cuadro anterior.

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

Características de la parcela tipo		Parcela media muestra corregida	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada
				Vivienda
Superficie (m ²)	Útil	88,42	87,30	87,01
	Privada	101,68	100,40	100,06
	Construida	111,72	111,38	111,00
Coeficiente de tipo constructivo		1,01	1,01	1,00
Año de construcción		2010	1998	2025
Coeficiente por año de construcción		1,00	0,92	1,00
Coeficiente de uso		1,00	1,00	1,00
Coste ejecución material estimado (€/m ²)		523,00	484,40	520,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,6854	0,5888	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,03	1,03
	Planta	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	94.119,74	82.057,72	120.124,92
	Por m ² (€/m ²)	842,47	736,74	1.082,21
Valor de repercusión (€/m ²)		255,90	255,00	255,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 1.381,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 1.082,00 €/m² de superficie construida.

El valor estimado para otros usos es de 386,00 €/m² de superficie construida.

3.4.2. Análisis de mercado de garajes y trasteros

De aplicación en aquellos locales sobre rasante en los que no sea posible realizar una actividad comercial, y no se encuentren vinculados a otro que pueda contar con dicha posibilidad, por carecer de acceso directo a calle (o pasaje comercial), participar de un acceso común a todos ellos o cuyo único acceso posible sea a través de los elementos comunes del edificio.

El valor se obtendrá aplicando sobre el valor de repercusión establecido para el uso predominante la proporción fijada en la tabla de coeficientes de tipo valorativo, tabla 10 a, "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones" de los parámetros generales de valoración, entre el correspondiente al uso residencial categoría media y el fijado para almacenaje en edificio residencial, fijándose como costes del proceso inmobiliario los establecidos para el uso predominante de la zona de valor.

Valor de repercusión de la unidad inmobiliaria media												
Superficie estimada unidad (m ²)	Valor de repercusión de uso predominante (€/m ²)	Coeficiente valor tipo medio		Coste ejecución material estimado trastero (€/m ²)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción			Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Valor medio estimado		Valor de repercusión del suelo (€/m ²)
		Residencial	Almacenaje			Antigüedad	Uso	Conservación		Valor total (€)	Valor m ² (€/m ²)	
22,00	255,00	1,00	0,42	218,00	1,47	1,0000	1,00	1,00	1,21	9.898,00	450,00	107,00

3.4.3. Análisis de mercado de bajas

Al tratarse de una zona de valor donde predomina el uso residencial en edificios de pisos, se adopta como unidad inmobiliaria tipo un local en planta baja sin habilitar.

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

Código de identificación	Superficie (m ²)			Planta	Ascensor	Nº aparc.	Trastero (m ²)	Coeficientes					Valor declarado actualizado (€) sin garaje ni trastero
	Útil	Privada	Construida					Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	Planta	
22100029	11,13	12,80	20,02	Bajo	No	0	0,00	0,42	1,0000	1,00	1,00	1,00	11.509,31
22100062	45,22	52,00	52,00	Bajo	No	0	0,00	0,42	0,5671	1,00	1,00	1,00	50.000,00
22100064	16,53	19,01	19,01	Bajo	No	0	0,00	0,42	0,5671	1,00	1,00	1,00	30.000,00
22100083	23,48	27,00	27,00	Bajo	No	0	0,00	0,42	0,6291	1,00	1,00	1,00	8.706,37
22100107	11,30	13,00	20,33	Bajo	No	0	0,00	0,42	0,9618	1,00	1,00	1,00	11.193,91
22100118	46,21	53,14	53,14	Bajo	No	0	0,00	0,42	0,8855	1,00	1,00	1,00	74.626,06
22100137	89,57	103,00	103,00	Bajo	Si	0	0,00	0,42	0,5931	1,00	1,00	1,00	92.772,39
22100265	20,87	24,00	24,00	Bajo	No	0	0,00	0,42	0,7072	1,00	1,00	1,00	26.413,90
22100371	47,83	55,00	55,00	Bajo	No	0	0,00	0,42	0,5798	1,00	1,00	1,00	23.532,62
22100489	21,74	25,00	25,00	Bajo	Si	0	0,00	0,42	0,8855	1,00	1,00	1,00	24.320,57
22100520	61,74	71,00	72,38	Bajo	No	0	0,00	0,42	0,5931	1,00	1,00	1,00	72.963,18
22100536	33,04	38,00	38,00	Bajo	No	0	0,00	0,42	0,6975	1,00	1,00	1,00	21.756,52
22100553	14,95	17,19	17,19	Bajo	No	0	0,00	0,42	0,6975	1,00	1,00	1,00	15.822,93
22100608	21,74	25,00	25,00	Bajo	Si	0	0,00	0,42	0,6880	1,00	1,00	1,00	36.525,71
22100752	35,65	41,00	41,00	Bajo	Si	0	0,00	0,42	0,7490	1,00	1,00	1,00	27.057,29
22100756	38,26	44,00	44,00	Bajo	No	0	0,00	0,42	0,6369	1,00	1,00	1,00	62.439,90
22100771	40,26	46,30	46,30	Bajo	Si	0	0,00	0,42	1,0000	1,00	1,00	1,00	38.571,64
22100774	63,30	72,80	72,80	Bajo	Si	0	0,00	0,42	1,0000	1,00	1,00	1,00	59.981,78
22100775	34,61	39,80	39,80	Bajo	Si	0	0,00	0,42	1,0000	1,00	1,00	1,00	45.802,50
22100779	17,39	20,00	20,00	Bajo	No	0	0,00	0,42	0,6530	1,00	1,00	1,00	12.367,24
22100869	26,09	30,00	30,00	Bajo	Si	0	0,00	0,42	0,6880	1,00	1,00	1,00	41.688,07
22100905	165,91	190,80	207,87	Bajo	No	0	0,00	0,42	0,5316	1,00	1,00	1,00	120.461,22
22100954	26,09	30,00	30,00	Bajo	No	0	0,00	0,42	0,6216	1,00	1,00	1,00	25.693,37
22101029	38,78	44,60	44,60	Bajo	No	0	0,00	0,42	0,5864	1,00	1,00	1,00	53.974,73
22101035	20,00	23,00	23,00	Bajo	No	0	0,00	0,42	0,5206	1,00	1,00	1,00	38.456,99
22101118	86,92	99,96	99,96	Bajo	No	0	0,00	0,42	0,9237	1,00	1,00	1,00	70.334,67

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

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

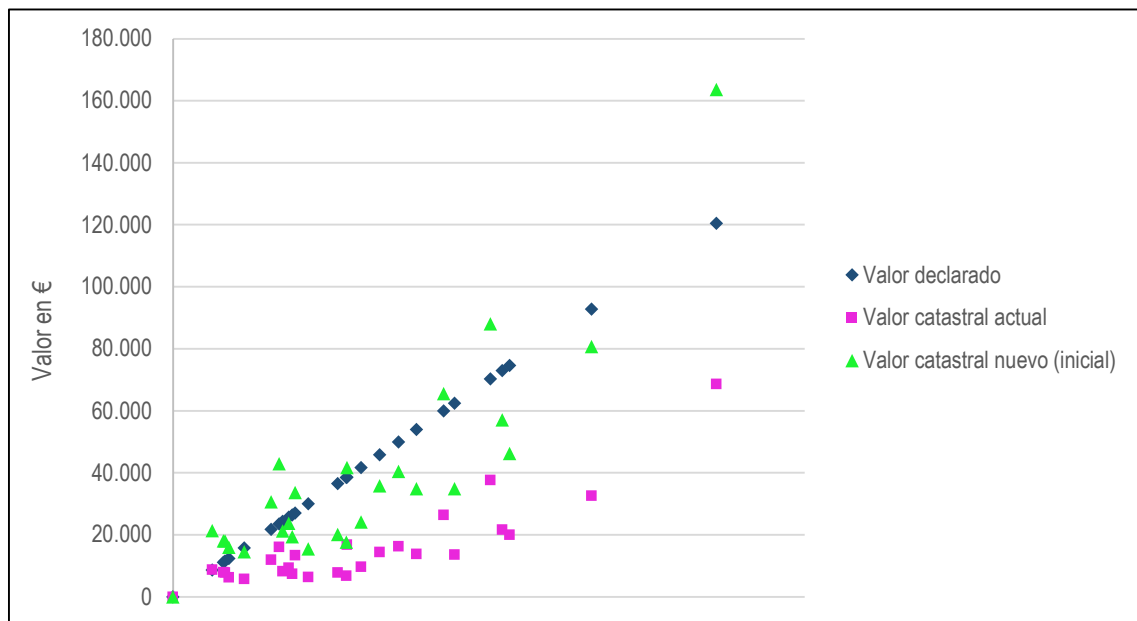
$$VR_{i0} = \frac{VM_{i0} - VAC_{i0}}{(ks_i * SCC_{i10} + E_{i0} * SNC_{i0})}$$

Siendo:

- VR_{i0} valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela tipo en la zona de valor i
- VM_{i0} valor de mercado de la unidad inmobiliaria tipo de la zona de valor i
- VAC_{i0} total del valor actual de las construcciones de la parcela tipo de la zona de valor i, para una antigüedad igual a cero
- ks_i coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en la zona de valor i
- SCC_{i10} total de superficie de cálculo de las unidades inmobiliarias que consolidan de la parcela tipo en la zona de valor i
- E_{i0} edificabilidad de la parcela tipo de la zona de valor i
- SNC_{i0} superficie de suelo no consolidada de la parcela tipo de la zona de valor i

Características de la unidad inmobiliaria media de la muestra														
Superficie			Coeficiente valor tipo medio	Año construcción	Coste ejecución material estimado (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción		Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Correctores del valor de repercusión		Valor medio de la muestra		Valor de repercusión del suelo
Útil	Privada	Construida					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta	Valor total	Valor m ² construido	
40,72	46,82	48,09	0,42	2015	218,40	1,47	0,7294	1,00	1,21	1,00	1,00	42.191,26	877,30	531,52

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 531,52 €/m² sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



El artículo 22.1 de la LFRRTC establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; por lo tanto, para que los nuevos valores catastrales no excedan del valor declarado, se procede a su corrección mediante la reducción del mismo en 1,22 veces la desviación típica entre la media del valor declarado y el valor aditivo obtenido con las características del cuadro anterior.

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

Características de la parcela tipo		Parcela media muestra corregida	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada
				Bajera
Superficie (m ²)	Útil	40,72	88,81	88,70
	Privada	46,82	102,14	102,00
	Construida	48,09	102,14	102,00
Coeficiente de tipo constructivo		0,42	1,50	0,42
Año de construcción		2015	2001	2025
Coeficiente por año de construcción		1,00	0,92	1,00
Coeficiente de uso		1,00	1,00	0,80
Coste ejecución material estimado (€/m ²)		218,40	717,60	218,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,7294	0,6094	1,0000
	Conservación	1,00	0,98	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,00	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	19.604,89	81.689,34	43.798,60
	Por m ² (€/m ²)	407,65	799,82	429,40
Valor de repercusión (€/m ²)		143,38	143,00	143,00

El valor estimado para bajera de nueva construcción es de 429,00 €/m² de superficie construida.

3.5. Zona de valor 05II

3.5.1. Análisis de mercado de naves

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

Código de identificación	Superficie (m²)			Coeficientes				Valor declarado actualizado (€)
	Útil	Privada	Construida	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
22100060	705,61	811,45	811,45	0,50	0,5931	1,00	1,00	260.000,00
22100063	130,43	150,00	150,00	0,80	0,5671	1,00	1,00	90.000,00
22100077	227,85	262,03	262,03	0,80	0,5931	1,00	1,00	409.219,92
22100450	86,96	100,00	100,00	0,80	0,7072	1,00	1,00	72.963,18
22100564	145,22	167,00	167,00	0,80	0,6975	1,00	1,00	99.898,04
22100565	173,91	200,00	200,00	0,80	0,6975	1,00	1,00	142.406,33
22100928	260,87	300,00	300,00	0,80	0,6216	1,00	1,00	214.111,42
22101119	365,22	420,00	420,00	0,65	0,5489	0,95	1,00	380.903,83

El método a utilizar, en la obtención del valor de repercusión del suelo de la unidad inmobiliaria media de la muestra para el uso industrial, consistirá en fijar el coste de ejecución material correspondiente a la parcela tipo adoptada para obtener el módulo de construcción aplicable, dicho módulo tendrá en cuenta el tipo valorativo de nave industrial de la parcela tipo adoptada. Una vez obtenido el módulo se establecen los costes de ejecución material de la parcela media de la muestra considerando que esta edificación no estaba sujeta al nuevo código técnico de la construcción actualmente vigente. La relación entre los valores de repercusión del suelo por plantas de la zona de valoración se fija en un 50% de la entreplanta en relación a la planta baja.

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

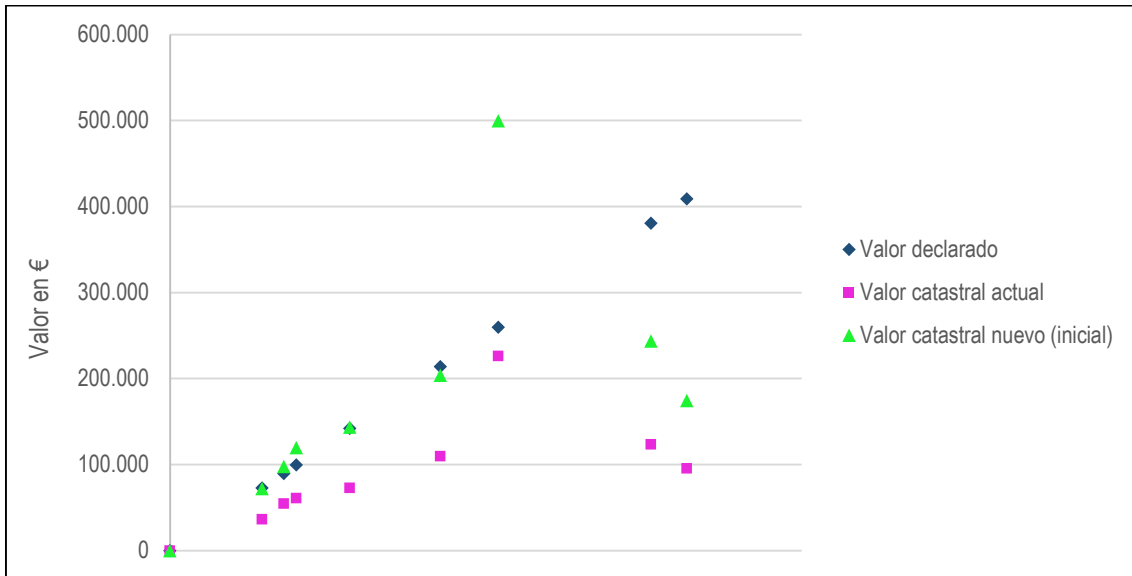
$$VR_{i0} = \frac{VM_{i0} - VAC_{i0}}{(ks_i * SCC_{i10} + E_{i0} * SNC_{i0})}$$

Siendo:

- VR_{i0} valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela tipo en la zona de valor i
- VM_{i0} valor de mercado de la unidad inmobiliaria tipo de la zona de valor i
- VAC_{i0} total del valor actual de las construcciones de la parcela tipo de la zona de valor i, para una antigüedad igual a cero
- ks_i coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en la zona de valor i
- SCC_{i10} total de superficie de cálculo de las unidades inmobiliarias que consolidan de la parcela tipo en la zona de valor i
- E_{i0} edificabilidad de la parcela tipo de la zona de valor i
- SNC_{i0} superficie de suelo no consolidada de la parcela tipo de la zona de valor i

Características de la unidad inmobiliaria media de la muestra														
Superficie			Coeficiente valor tipo medio	Año construcción	Coste ejecución material estimado (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción		Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Correctores del valor de repercusión		Valor medio de la muestra		Valor de repercusión del suelo
Útil	Privada	Construida					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta	Valor total	Valor m² construido	
262,01	301,31	301,31	0,74	2003	355,81	1,47	0,6283	0,99	1,21	1,00	1,00	208.687,84	692,60	302,52

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 302,52 €/m² sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



El artículo 22.1 de la LFRRTC establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; por lo tanto, para que los nuevos valores catastrales no excedan del valor declarado, se procede a su corrección mediante la reducción del mismo en 0,47 veces la desviación típica entre la media del valor declarado y el valor aditivo obtenido con las características del cuadro anterior.

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

Características de la parcela tipo		Parcela media muestra corregida	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada	
				Nave	Almacén
Superficie (m ²)	Útil	262,01	313,61	313,84	54,51
	Privada	301,31	360,65	360,91	62,68
	Construida	301,31	360,74	361,00	62,70
Coeficiente de tipo constructivo		0,74	0,58	0,50	0,25
Año de construcción		2003	1996	2025	2025
Coeficiente por año de construcción		0,92	0,92	1,00	1,00
Coeficiente de uso		1,00	1,00	0,90	0,80
Coste ejecución material estimado (€/m ²)		355,81	279,34	260,00	130,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,6283	0,5779	1,0000	1,0000
	Conservación	0,99	0,99	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,00	1,00	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	130.476,60	123.181,50	162.616,06	12.978,90
	Por m ² (€/m ²)	433,03	341,47	450,46	207,00
Valor de repercusión (€/m ²)		88,00	88,00	88,00	44,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 518,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 450,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 207,00 €/m² de superficie construida.

3.6. Zona de valor 06DD

3.6.1. Análisis de mercado de diseminado

No pudiendo contar con muestras de mercado, debido al escaso número de construcciones en suelo no urbanizable, se establece el valor de repercusión por comparación con el asignado a la zona de valor con uso de vivienda que presenta una menor cuantía, 108 €/m² de la zona de valor 01HC, fijándose una proporción del 25 % con respecto al citado valor de repercusión.

Características de la parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Porche
Superficie de parcela (m ²)		365,43	365,00		
Superficie construida (m ²)	Vivienda	188,36	188,00	-	
	Almacén	46,84	-	47,00	-
	Porche	23,13	-		23,00
Coeficiente de tipo constructivo		1,03	1,16	0,42	0,48
Año de construcción		1972	2025	2025	2025
Coeficiente por año de construcción		0,92	1,00	1,00	1,00
Coeficiente de uso		1,00	1,00	0,80	1,00
Edificabilidad real (m ² /m ²)	Vivienda	0,52	0,51	-	
	Otros usos	0,19	-	0,19	
Edificabilidad ponencia (m ² /m ²)	Vivienda	0,00	0,00	-	
	Otros usos	0,00	-	0,00	
Coste ejecución material estimado (€/m ²)	Vivienda	491,39	603,00	-	
	Almacén	177,92	-	218,00	-
	Porche	203,33	-		250,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,30	1,30	1,30	1,30
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,4523	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,87	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,10	1,10	1,10	1,10
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,01	1,01	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	0,97	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		55.161,80	153.545,00	11.254,00	7.768,00
Valor suelo sin consolidar (€)		-	-		
Valor suelo libre consolidado (€)		1.096,17	730,00		
Valor estimado (€/m ²)		213,53	668,86		
Valor de repercusión (€/m ²)		27,00	27,00	9,00	

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 936,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 814,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 293,00 €/m² de superficie construida.

3.7. 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 ²)	90,00	40,00	90,00	40,00
	Construida privada (m ²)	105,82	36,81	105,82	36,81
	Construida (m ²)	122,75	42,70	122,75	42,70
Coeficiente valor tipo medio		0,83	0,34	1,00	0,42
Año construcción		2025	2025	2025	2025
Coste ejecución material estimado (€/m ²)		432,00	177,00	520,00	218,00
Coste proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,00	1,02	1,00
	Planta	1,000	1,000	1,000	1,000
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	112.341,22	17.102,56	131.098,62	20.192,59
	Por m ² construido (€/m ²)	915,20	400,55	1.068,01	472,92
Valor de repercusión (€/m ²)		227,00	116,00	246,00	126,00

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

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

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

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

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

Siendo:

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

Características de la parcela tipo		Vivienda precio tasado		Vivienda precio pactado	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Superficie	Útil (m²)	90,00	40,00	120,00	40,00
	Construida privada (m²)	105,82	36,81	120,27	36,81
	Construida (m²)	122,75	42,70	139,51	42,70
Coeficiente valor tipo medio		1,00	0,42	1,00	0,42
Año construcción		2025	2025	2025	2025
Coste ejecución material estimado (€/m²)		520,00	218,00	520,00	218,00
Coste proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,00	1,00	1,00
	Planta	1,000	1,000	1,000	1,000
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	136.855,55	21.174,21	168.593,65	21.949,18
	Por m² construido (€/m²)	1.114,91	495,91	1.208,47	514,06
Valor de repercusión (€/m²)		284,00	145,00	367,00	160,00

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 01HC

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

Superficie cocina.....	10,32 m2	Superficie construida privada....	96,05 m2
Superficie 1 baño.....	4,32 m2	P.P. común rellano escalera.....	6,52 m2
Superficie aseo.....	3,14 m2	P.P. común portal de acceso.....	4,03 m2
Superficie útil.....	84,24 m2	P.P. sala cuarto calderas.....	2,19 m2
Fachada a calle.....	10,60 ml	P.P. cuarto de contadores.....	1,03 m2
Fachada a patios.....	6,55 ml	Superficie construida.....	119,00 m2
Medianil 1/2 asta.....	20,58 ml	Carpintería exterior.....	9,20 m2
Tabicón distribuciones.....	25,31 ml	Carpintería interior.....	17,57 m2
Tabique distribuciones.....	16,18 ml	Altura edificación.....	B+2
Conductos ventilación.....	0,45 m2	Altura de planta.....	2,6+0,30

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						119,00 m2	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m ³	0,09308	18,11 €	1,69 €	0,324	
	Terreno	m ³	0,07075	69,38 €	4,91 €	0,944	
	4 Kg/cm2	m ³	0,02208	99,19 €	2,19 €	0,421	
	2,00 ml horm. lim.	kg	0,85136	0,90 €	0,76 €	0,147	
	Total capítulo cimentación por m ² construido.					9,55 €	1,836
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02013	28,56 €	0,57 €	0,111	
	Sótano	ml	0,00046	42,07 €	0,02 €	0,004	
Planta baja	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	(0,00016)	32,23 €	-0,01 €	(0,001)	
	1	ml	0,01902	25,28 €	0,48 €	0,092	
Plantas vivi.	2	ml	0,09073	20,58 €	1,87 €	0,359	
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	19,06 €	0,30 €	0,058	
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	(0,00001)	205,58 €	0,00 €	(0,000)	
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00410	162,96 €	0,67 €	0,128	
Acometidas	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00961	130,58 €	1,25 €	0,241	
	Total capítulo saneamiento por m ² construido					5,16 €	0,992
	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00543	147,80 €	0,80 €	0,154	
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00543	156,10 €	0,85 €	0,163	
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00053	1.610,11 €	0,85 €	0,163	
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00053	4.150,45 €	2,18 €	0,419	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04622	26,43 €	1,22 €	0,235	
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,01089	26,75 €	0,29 €	0,056	
Caja general de protección	ud	0,00059	377,59 €	0,22 €	0,043		
Estructura	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,02178	36,46 €	0,79 €	0,153	
	Total capítulo acometidas por m ² construido					7,21 €	1,386
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	12,1938	0,90 €	10,93 €	2,103	
	Sótano	m ³	0,17818	62,18 €	11,08 €	2,131	
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,75259	12,52 €	9,42 €	1,812	
	Planta baja	m ²	1,10000	0,90 €	0,99 €	0,190	
	1	m ²	0,76539	7,48 €	5,73 €	1,102	
	Plantas vivi.	m ²	1,00000	22,86 €	22,86 €	4,395	
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,76539	7,48 €	5,73 €	1,102	
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	22,86 €	22,86 €	4,395	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares							119,00 m2	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%		
2	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,60 €	0,60 €	0,115		
	Total capítulo estructura por m² construido				61,61 €	11,85		
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,33333	62,69 €	20,90 €	4,019		
3	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02423	39,38 €	0,95 €	0,184		
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,03333	65,20 €	2,17 €	0,418		
	Canalón de PVC	ml	0,04797	28,84 €	1,38 €	0,266		
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,04317	22,89 €	0,99 €	0,190		
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,04317	133,85 €	5,78 €	1,111		
	Total capítulo cubierta por m² construido				32,18 €	6,188		
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0054 m²/m²	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00840	426,77 €	3,59 €	0,690		
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00840	211,17 €	1,77 €	0,341		
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03950	14,18 €	0,56 €	0,108		
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,05042	12,46 €	0,63 €	0,121		
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02521	20,43 €	0,52 €	0,099		
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03950	14,18 €	0,56 €	0,108		
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03361	47,16 €	1,59 €	0,305		
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05882	18,12 €	1,07 €	0,205		
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				10,28 €	1,976		
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	0,22605	71,28 €	16,11 €	3,099		
Coef. Facha. 0,1258 ml/m² sum	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,49279	2,86 €	1,41 €	0,271		
	Tabique de fachada calle	m²	0,17737	16,22 €	2,88 €	0,553		
	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m²	0,15590	45,38 €	7,07 €	1,360		
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,14410	4,89 €	0,71 €	0,136		
Coef. Ventil. 0,1092 m²/m² sum	Tabique de fachada patio	m²	0,14884	16,22 €	2,41 €	0,464		
	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,04453	39,25 €	1,75 €	0,336		
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06563	19,19 €	1,26 €	0,242		
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05088	22,98 €	1,17 €	0,225		
Superficie ocupada 0,0933 m²/m²	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,13804	23,12 €	3,19 €	0,614		
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m²	0,43377	13,27 €	5,75 €	1,107		
	Tabicón distribuciones	m²	0,48087	20,32 €	9,77 €	1,879		
	Tabique en distribuciones	m²	0,30547	16,22 €	4,95 €	0,953		
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				58,44 €	11,24		
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,58711	9,25 €	14,68 €	2,822		
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,55461	9,94 €	5,51 €	1,060		
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m²	0,15329	16,69 €	2,56 €	0,492		
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m² compra)	m²	0,56110	25,73 €	14,44 €	2,777		
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				37,18 €	7,151		
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m²	0,32733	6,78 €	2,22 €	0,427		
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,37651	5,16 €	1,94 €	0,374		
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	m²	0,35395	4,62 €	1,64 €	0,315		
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,35395	3,51 €	1,24 €	0,239		
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,07205	16,51 €	1,19 €	0,229		
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13866	13,64 €	1,89 €	0,364		
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				10,12 €	1,947		
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silícea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m²	0,70789	12,06 €	8,54 €	1,642		
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m² compra)	m²	0,14943	20,87 €	3,12 €	0,600		
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m²	0,55846	19,39 €	10,83 €	2,082		
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,62218	3,89 €	2,42 €	0,466		
	Total capítulo de solados por m² construido				24,91 €	4,790		
Carpintería exterior 0,1092	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,06880	188,67 €	12,98 €	2,496		
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,00850	196,41 €	1,67 €	0,321		
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25159	5,50 €	1,38 €	0,266		

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						119,00 m2	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
m²/m² sum	Colocación carpintería exterior	m²	0,07730	26,14 €	2,02 €	0,389	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25159	1,92 €	0,48 €	0,093	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,06563	31,70 €	2,08 €	0,400	
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,09431	31,68 €	2,99 €	0,575	
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m²	0,06957	27,93 €	1,94 €	0,374	
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido					25,55 €	4,913
Carpintería interior 0,209 m²/m² sum	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00840	430,37 €	3,62 €	0,695	
	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03067	186,74 €	5,73 €	1,102	
	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02521	174,40 €	4,40 €	0,846	
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01681	206,32 €	3,47 €	0,667	
	Colocación de cercos interiores	m²	0,14765	15,05 €	2,22 €	0,427	
	Total capítulo carpintería interior por m² construido					19,43 €	3,737
Fontanería Cocina 1 Baño 1	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00105	1.308,41 €	1,37 €	0,264	
	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00840	124,10 €	1,04 €	0,201	
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,16345	11,99 €	1,96 €	0,377	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00840	224,75 €	1,89 €	0,363	
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00840	242,86 €	2,04 €	0,392	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00840	311,72 €	2,62 €	0,504	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00840	381,58 €	3,21 €	0,617	
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00840	738,72 €	6,21 €	1,194	
	Ayudas albañilería	ud	0,00840	343,78 €	2,89 €	0,556	
Total capítulo de fontanería por m² construido					32,98 €	6,342	
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00053	2.105,59 €	1,11 €	0,213	
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00053	14.287,90 €	7,50 €	1,443	
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00053	14.773,69 €	7,76 €	1,492	
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00053	1.684,15 €	0,88 €	0,170	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00053	1.868,74 €	0,98 €	0,189	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00053	3.736,31 €	1,96 €	0,377	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00053	8.842,13 €	4,64 €	0,893	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00053	17.586,11 €	9,24 €	1,776	
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04937	67,46 €	3,33 €	0,641	
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04937	55,84 €	2,76 €	0,530	
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00840	772,90 €	6,49 €	1,249	
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,52738	10,81 €	5,70 €	1,097	
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07362	131,16 €	9,66 €	1,857	
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00814	253,91 €	2,07 €	0,398	
	Ayudas de albañilería	ud	0,00840	163,16 €	1,37 €	0,264	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido					65,46 €	12,588
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00840	1.062,83 €	8,93 €	1,718	
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00840	559,92 €	4,71 €	0,905	
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00840	122,70 €	1,03 €	0,198	
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00840	87,11 €	0,73 €	0,141	
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00840	152,74 €	1,28 €	0,247	
	Total capítulo de energía solar por m² construido					16,68 €	3,208
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00840	72,09 €	0,61 €	0,116	
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,16345	10,26 €	1,68 €	0,322	
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00840	165,41 €	1,39 €	0,267	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00840	262,83 €	2,21 €	0,425	
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00840	1.174,91 €	9,87 €	1,899	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00840	113,12 €	0,95 €	0,183	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00840	66,35 €	0,56 €	0,107	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00036	3.043,56 €	1,10 €	0,212	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00840	409,53 €	3,44 €	0,662	
	Total capítulo de electricidad por m² construido					21,81 €	4,194
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00042	391,05 €	0,16 €	0,032	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						119,00 m2	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
6 Tubos	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00420	57,16 €	0,24 €	0,046	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00714	11,30 €	0,08 €	0,016	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00420	7,82 €	0,03 €	0,006	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00042	127,99 €	0,05 €	0,010	
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00042	110,12 €	0,05 €	0,009	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00630	6,37 €	0,04 €	0,008	
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00042	737,40 €	0,31 €	0,060	
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00042	1.849,81 €	0,78 €	0,149	
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02689	10,75 €	0,29 €	0,056	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,02773	13,32 €	0,37 €	0,071	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,02773	11,91 €	0,33 €	0,063	
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00252	209,48 €	0,53 €	0,102	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00252	128,19 €	0,32 €	0,062	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00840	93,21 €	0,78 €	0,151	
	3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02521	112,13 €	2,83 €	0,544
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00840	136,25 €	1,14 €	0,220	
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				8,34 €	1,604	
Ascensor Sótano	Contador y línea distribuidora a cuadro	ud	0,00105	791,33 €	0,83 €	0,160	
	Cuadro de ascensor	ud	0,00105	396,46 €	0,42 €	0,080	
	Derivaciones a cabina ascensor	ud	0,03025	2,95 €	0,09 €	0,017	
	Planta baja	Puntos de luz en recinto	ud	0,00315	21,16 €	0,07 €	0,013
	1	Escalera de plataforma en cuarto	ud	0,00105	121,90 €	0,13 €	0,025
Plantas vivi.	Ascensor eléctrico paradas sótano, PB y viviendas, 1m/s.450 Kg.6 personas	ud	0,00105	14.347,75 €	15,07 €	2,898	
	2	Ayudas albañilería	ud	0,00105	248,04 €	0,26 €	0,050
	Total capítulo de ascensor por m² construido				16,86 €	3,243	
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m²	1,55642	3,13 €	4,87 €	0,937	
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m²	0,55846	3,70 €	2,07 €	0,397	
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,14943	3,70 €	0,55 €	0,106	
	Total capítulo de pintura por m² construido				7,49 €	1,441	
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00840	213,37 €	1,79 €	0,345	
	Total capítulo de varios por m² construido				1,79 €	0,345	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	4,98 €	4,98 €	0,958	
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				4,98 €	0,958	
Elementos comunes	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m²	0,05181	306,57 €	15,88 €	3,054	
	Hueco de ascensor	m²	0,00111	147,82 €	0,16 €	0,032	
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m²	0,02778	602,79 €	16,75 €	3,220	
	Superficie ocupada	Sala máquinas ascensor en cubierta o bajos, incluso gradas acceso	m²	0,00409			
		Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m²	0,00741	387,14 €	2,87 €	0,551
		Recintos telecomunicaciones	m²	0,00334	285,55 €	0,95 €	0,183
	0,1047 m²/m²	Sala de calderas calefacción	m²	0,00922	584,98 €	5,39 €	1,037
	Total capítulo de elementos comunes por m² construido				42,00 €	8,078	
	Total de ejecución material por m². construido de vivienda tipo medio			119,00 m2	520,00 €	100,0	

4.1.2. Zona de valor 02UU

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

Superficie cocina	15,87 m2
Superficie 2 baños	4,95 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	177,93 m2

Fachada a calle	88,97 ml
Tabicón distribuciones	174,51 ml
Tabique distribuciones	30,68 ml
Superficie construida	210,00 m2
Carpintería exterior	32,21 m2
Carpintería interior	16,11 m2
Superficie parcela	620,00 m2
Altura edificación	B+1+Entr
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Aislado 210,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno 2 Kg/cm2 Hormi. limpi. 0,50 ml	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,13275	17,88 €	2,37 €	0,394
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	75,87 €	2,66 €	0,440
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,06442	99,74 €	6,43 €	1,066
	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,03333	157,10 €	5,24 €	0,868
	Total capítulo cimentación por m ² construido					16,69 €
Saneamiento Sótano o SS. Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02008	31,42 €	0,63 €	0,105
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	24,27 €	0,46 €	0,077
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	19,94 €	1,81 €	0,300
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	18,53 €	0,29 €	0,048
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00743	169,89 €	1,26 €	0,209
Plantas vivi. 2	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	194,31 €	2,95 €	0,490
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				7,41 €	1,229
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02188	142,25 €	3,11 €	0,516
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02188	142,25 €	3,11 €	0,516
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00372	1.342,38 €	4,99 €	0,828
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02045	24,36 €	0,50 €	0,083
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,05576	25,63 €	1,43 €	0,237
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,09294	9,87 €	0,92 €	0,152
Total capítulo acometidas por m ² construido					14,06 €	2,332
Estructura Planta baja 1 Plantas vivi. 1 Entrecubierta 1	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m ³	0,01721	275,27 €	4,74 €	0,786
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0050	0,83 €	7,44 €	1,234
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16127	57,83 €	9,33 €	1,547
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,84097	11,54 €	9,71 €	1,610
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,83 €	0,91 €	0,151
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68400	6,83 €	4,67 €	0,775
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	26,86 €	26,86 €	4,454
Entrecubierta 1	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,55 €	0,55 €	0,091
	Total capítulo estructura por m ² construido				64,21 €	10,648
Cubierta 3 Alturas 100,00 % inclinada 2 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,44609	33,99 €	15,16 €	2,514
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,03243	36,30 €	1,18 €	0,195
	Canalón de PVC	ml	0,17748	28,55 €	5,07 €	0,840
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,11936	23,55 €	2,81 €	0,466
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,15973	142,48 €	22,76 €	3,774
Total capítulo cubierta por m ² construido					46,98 €	7,791
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,01905	411,88 €	7,85 €	1,301
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,08381	13,86 €	1,16 €	0,193
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,03714	13,86 €	0,51 €	0,085
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,01905	118,20 €	2,25 €	0,373
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,04667	13,86 €	0,65 €	0,107
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,01905	20,80 €	0,40 €	0,066
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,02857	20,80 €	0,59 €	0,099
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,04762	17,88 €	0,85 €	0,141

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma					Aislado		210,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%		
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				14,26 €	2,365		
Tabiquerías Coef. Facha. 0,5 ml/m ² sum Coef. Ventil. 0,181 m ² /m ² sum	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	1,10543	74,26 €	82,09 €	13,614		
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,40984	2,83 €	6,82 €	1,130		
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,42365	4,90 €	2,08 €	0,345		
	Tabique de fachada calle	m ²	0,99219	17,25 €	17,12 €	2,839		
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12134	19,26 €	2,34 €	0,388		
	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10060	21,18 €	2,13 €	0,353		
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,04642	23,63 €	1,10 €	0,182		
	Tabicón distribuciones	m ²	0,66395	22,63 €	15,03 €	2,492		
	Tabique en distribuciones	m ²	0,23855	17,25 €	4,12 €	0,683		
		Total capítulo tabiquerías por m ² construido				132,81 €	22,025	
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,82126	10,10 €	18,40 €	3,051		
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,59817	10,78 €	6,45 €	1,070		
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,21152	16,66 €	3,52 €	0,584		
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m ² compra)	m ²	0,45214	25,48 €	11,52 €	1,911		
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido					39,89 €	6,616	
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	1,03625	7,13 €	7,39 €	1,226		
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,60583	4,76 €	2,88 €	0,478		
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,08897	15,22 €	1,35 €	0,225		
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,06667	14,54 €	0,97 €	0,161		
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido					12,60 €	2,089	
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m ² compra)	m ²	0,13702	32,98 €	4,52 €	0,749		
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m ²	0,71029	32,92 €	23,38 €	3,877		
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,69419	3,94 €	2,73 €	0,453		
	Gradas de roble sobre peldaño de obra	ml	0,13714	65,42 €	8,97 €	1,488		
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,15238	4,78 €	0,73 €	0,121		
	Total capítulo de solados por m ² construido					40,33 €	6,688	
Carpintería exterior 0,181 m ² /m ² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,13649	174,75 €	23,85 €	3,956		
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,01687	181,89 €	3,07 €	0,509		
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39946	5,07 €	2,02 €	0,336		
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,15336	26,06 €	4,00 €	0,663		
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39946	1,99 €	0,79 €	0,132		
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,12134	30,32 €	3,68 €	0,610		
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m ²	0,18209	29,87 €	5,44 €	0,902		
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,13803	21,57 €	2,98 €	0,494		
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido					45,83 €	7,601	
	Carpintería interior 0,077 m ² /m ² sum	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00476	501,65 €	2,39 €	0,396	
Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz		ud	0,02214	197,18 €	4,37 €	0,724		
Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz		ud	0,02381	189,97 €	4,52 €	0,750		
Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz		ud	0,01429	211,11 €	3,02 €	0,500		
Colocación de cercos interiores		m ²	0,12010	13,87 €	1,67 €	0,276		
Barandado escalera de 90 cm, balaustrada y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación		ml	0,04762	238,06 €	11,34 €	1,880		
Total capítulo carpintería interior por m ² construido						27,30 €	4,527	
Fontanería Cocina 1 Baño 2 Aseo 1	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00476	327,82 €	1,56 €	0,259		
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ml	0,09905	14,02 €	1,39 €	0,230		
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00476	201,31 €	0,96 €	0,159		
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00476	248,93 €	1,19 €	0,197		
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00476	260,55 €	1,24 €	0,206		
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00476	354,22 €	1,69 €	0,280		
	Bañera 1,20, lavabo, inodoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00476	563,15 €	2,68 €	0,445		
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00952	371,22 €	3,54 €	0,586		
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00952	450,56 €	4,29 €	0,712		
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00952	710,92 €	6,77 €	1,123		
	Ayudas albañilería	ud	0,00476	426,59 €	2,03 €	0,337		

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Aislado 210,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				27,33 €	4,533
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00476	1.640,36 €	7,81 €	1,295
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,04905	11,01 €	0,54 €	0,090
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00476	2.099,07 €	10,00 €	1,658
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,69479	14,45 €	10,04 €	1,664
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08812	145,69 €	12,84 €	2,129
	Ayudas de albañilería	ud	0,00476	166,14 €	0,79 €	0,131
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				42,01 €	6,967
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,00476	2.065,02 €	9,83 €	1,631
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00476	712,13 €	3,39 €	0,562
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				13,22 €	2,193
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00372	69,52 €	0,26 €	0,043
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,08848	9,87 €	0,87 €	0,145
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00476	190,69 €	0,91 €	0,151
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00476	437,22 €	2,08 €	0,345
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00476	1.385,86 €	6,60 €	1,094
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00476	224,20 €	1,07 €	0,177
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00372	319,12 €	1,19 €	0,197
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00372	2.919,03 €	10,85 €	1,800
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00476	395,49 €	1,88 €	0,312
		Total capítulo de electricidad por m ² construido				25,71 €
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00476	331,58 €	1,58 €	0,262
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,04762	54,01 €	2,57 €	0,427
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,08095	10,04 €	0,81 €	0,135
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,04762	6,65 €	0,32 €	0,053
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00476	117,98 €	0,56 €	0,093
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,07143	5,87 €	0,42 €	0,070
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00476	547,02 €	2,60 €	0,432
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,04762	9,91 €	0,47 €	0,078
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,04762	12,28 €	0,58 €	0,097
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,04762	10,98 €	0,52 €	0,087
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00238	118,17 €	0,28 €	0,047
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00476	85,93 €	0,41 €	0,068
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,01905	103,37 €	1,97 €	0,327
Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00635	125,60 €	0,80 €	0,132	
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				13,90 €	2,306
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	1,75749	3,11 €	5,46 €	0,905
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	0,71029	3,19 €	2,27 €	0,376
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,13702	3,19 €	0,44 €	0,072
	Total capítulo de pintura por m ² construido				8,16 €	1,354
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	10,29 €	10,29 €	1,706
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido				10,29 €	1,706
	Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo medio			210,00 m ²	603,00 €	100,00

4.1.3. Zona de valor 03AA

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

Superficie cocina	13,91 m ²
Superficie 2 baños	4,95 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	140,90 m ²

Fachada a calle	31,00 m2
Tabicón distribuciones	53,17 m2
Tabique distribuciones	10,69 m2
Superficie construida	163,00 m2
Carpintería exterior	25,50 m2
Carpintería interior	15,79 m2
Superficie parcela	250,00 m2
Altura edificación	B+1+Entr
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Adosado 163,00 m ²			
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,13981	18,75 €	2,62 €	0,435	
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	79,54 €	2,78 €	0,462	
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,06442	104,57 €	6,74 €	1,117	
	Hormi. limpi. 0,50 ml	m ³	0,04039	164,70 €	6,65 €	1,103	
	Total capítulo cimentación por m ² construido					18,79 €	3,117
Saneamiento Sótano o SS.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02008	32,94 €	0,66 €	0,110	
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	25,44 €	0,48 €	0,080	
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	20,90 €	1,90 €	0,314	
	Planta baja 1	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	19,43 €	0,31 €	0,051
	Plantas vivi. 2	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00901	178,11 €	1,60 €	0,266
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	203,71 €	3,10 €	0,513	
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				8,05 €	1,335	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,01983	152,60 €	3,03 €	0,502	
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,01983	152,60 €	3,03 €	0,502	
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00450	1.388,30 €	6,25 €	1,037	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02477	25,54 €	0,63 €	0,105	
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,06757	27,05 €	1,83 €	0,303	
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,11261	10,35 €	1,17 €	0,193	
	Total capítulo acometidas por m ² construido					15,93 €	2,642
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m ³	0,02218	288,59 €	6,40 €	1,061	
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	11,0039	0,87 €	9,54 €	1,581	
	Planta baja 1	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16809	60,63 €	10,19 €	1,690
	Plantas vivi. 1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,79333	12,10 €	9,60 €	1,592
		Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,87 €	0,96 €	0,158
		Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,72787	7,21 €	5,25 €	0,870
	Entrecubierta 1	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	29,16 €	29,16 €	4,835
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,58 €	0,58 €	0,096	
	Total capítulo estructura por m ² construido				71,66 €	11,885	
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,40000	35,63 €	14,25 €	2,364	
	3 Alturas	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02908	38,06 €	1,11 €	0,184
	100,00 % inclinada	Canalón de PVC	ml	0,08118	29,93 €	2,43 €	0,403
		Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,06089	24,69 €	1,50 €	0,249
	2 Alturas	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,07307	152,43 €	11,14 €	1,847
	Total capítulo cubierta por m ² construido				30,43 €	5,047	
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02454	431,82 €	10,60 €	1,757	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,10798	14,53 €	1,57 €	0,260	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,04785	14,53 €	0,70 €	0,115	
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,02454	123,92 €	3,04 €	0,504	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,06012	14,53 €	0,87 €	0,145	
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02454	21,81 €	0,54 €	0,089	

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma			Adosado 163,00 m ²			
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03681	21,81 €	0,80 €	0,133
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06135	18,75 €	1,15 €	0,191
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				19,26 €	3,195
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	0,43395	78,88 €	34,23 €	5,677
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,94601	2,97 €	2,81 €	0,465
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,19017	5,14 €	0,98 €	0,162
Coef. Facha. 0,22	Tabique de fachada calle	m ²	0,35776	18,09 €	6,47 €	1,073
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12379	20,20 €	2,50 €	0,415
ml/m ² sum	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10263	22,21 €	2,28 €	0,378
Coef. Ventil. 0,181	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,86023	24,77 €	21,31 €	3,534
	Tabicón distribuciones	m ²	0,60802	23,73 €	14,43 €	2,392
m ² /m ² sum	Tabique en distribuciones	m ²	0,21244	18,09 €	3,84 €	0,637
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				88,84 €	14,734
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,98103	10,59 €	20,98 €	3,479
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,60547	11,31 €	6,85 €	1,135
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,21048	17,47 €	3,68 €	0,610
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m ² compra)	m ²	0,56593	26,71 €	15,12 €	2,507
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				46,62 €	7,731
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	0,37754	7,48 €	2,82 €	0,468
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,47307	4,99 €	2,36 €	0,391
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,03994	15,95 €	0,64 €	0,106
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,08589	15,25 €	1,31 €	0,217
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				7,13 €	1,182
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m ² compra)	m ²	0,16446	34,58 €	5,69 €	0,943
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m ²	0,69996	34,51 €	24,16 €	4,006
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,73636	4,13 €	3,04 €	0,504
	Gradas de roble sobre peldañado de obra	ml	0,17669	68,58 €	12,12 €	2,010
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,19632	5,02 €	0,98 €	0,163
	Total capítulo de solados por m ² construido				45,98 €	7,626
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,13925	183,21 €	25,51 €	4,231
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,01721	190,70 €	3,28 €	0,544
0,181	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40753	5,31 €	2,17 €	0,359
m ² /m ² sum	Colocación carpintería exterior	m ²	0,15646	27,33 €	4,28 €	0,709
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40753	2,08 €	0,85 €	0,141
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,12379	31,79 €	3,94 €	0,653
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m ²	0,18577	31,31 €	5,82 €	0,965
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,14081	22,62 €	3,18 €	0,528
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				49,02 €	8,129
Carpintería interior	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00613	525,93 €	3,23 €	0,535
	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,02853	206,73 €	5,90 €	0,978
0,097	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,03067	199,17 €	6,11 €	1,013
m ² /m ² sum	Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz	ud	0,01840	221,32 €	4,07 €	0,676
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,15473	14,54 €	2,25 €	0,373
	Barandado escalera de 90 cm, balaustrada y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación	ml	0,06135	249,59 €	15,31 €	2,539
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				36,87 €	6,114
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00613	343,68 €	2,11 €	0,350
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ml	0,12761	14,70 €	1,88 €	0,311
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00613	211,05 €	1,29 €	0,215
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00613	260,98 €	1,60 €	0,266
2	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00613	273,16 €	1,68 €	0,278
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00613	371,37 €	2,28 €	0,378
1	Bañera 1,20, lavabo, inoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00613	590,41 €	3,62 €	0,601

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma				Adosado 163,00 m²			
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,01227	389,18 €	4,78 €	0,792	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01227	472,37 €	5,80 €	0,961	
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,01227	745,32 €	9,15 €	1,517	
	Ayudas albañilería	ud	0,00613	447,24 €	2,74 €	0,455	
	Total capítulo de fontanería por m² construido				36,92 €	6,122	
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00613	1.719,75 €	10,55 €	1,750	
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,06319	11,55 €	0,73 €	0,121	
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00613	2.200,66 €	13,50 €	2,239	
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,70882	15,15 €	10,74 €	1,780	
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08990	152,74 €	13,73 €	2,277	
	Ayudas de albañilería	ud	0,00613	174,19 €	1,07 €	0,177	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				50,32 €	8,344	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,00613	2.164,96 €	13,28 €	2,203	
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00613	746,59 €	4,58 €	0,760	
	Total capítulo de energía solar por m² construido				17,86 €	2,962	
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00450	72,88 €	0,33 €	0,054	
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,10721	10,35 €	1,11 €	0,184	
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00613	199,92 €	1,23 €	0,203	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00613	379,51 €	2,33 €	0,386	
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00613	1.452,94 €	8,91 €	1,478	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00613	235,06 €	1,44 €	0,239	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00450	334,57 €	1,51 €	0,250	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00450	3.060,31 €	13,79 €	2,286	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00613	414,63 €	2,54 €	0,422	
		Total capítulo de electricidad por m² construido				33,18 €	5,503
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00102	348,22 €	0,36 €	0,059	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,01022	56,63 €	0,58 €	0,096	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,01738	10,53 €	0,18 €	0,030	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,01022	6,97 €	0,07 €	0,012	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00102	123,69 €	0,13 €	0,021	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,01534	6,16 €	0,09 €	0,016	
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00102	712,66 €	0,73 €	0,121	
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00102	1.868,32 €	1,91 €	0,317	
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,06135	12,96 €	0,79 €	0,132	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,06135	12,88 €	0,79 €	0,131	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,06135	11,51 €	0,71 €	0,117	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00051	123,88 €	0,06 €	0,011	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00613	90,08 €	0,55 €	0,092	
	4 Tomas ser. Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02454	108,37 €	2,66 €	0,441	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00818	131,67 €	1,08 €	0,179	
		Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				10,69 €	1,773
	Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	1,91167	3,26 €	6,23 €	1,033
Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.		m²	0,69996	3,34 €	2,34 €	0,388	
Plástico techos cocina y baños		m²	0,16446	3,34 €	0,55 €	0,091	
Total capítulo de pintura por m² construido					9,12 €	1,512	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	6,32 €	6,32 €	1,047	
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				6,32 €	1,047	
Total de ejecución material por m². construido de unifamiliar tipo medio				163,00 m2	603,00 €	100,00	

4.1.4. Zona de valor 04CC

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

Superficie cocina.....	9,87 m2	Superficie construida privada....	90,78 m2
Superficie 1 baño.....	4,32 m2	P.P. común rellano escalera.....	6,46 m2
Superficie aseo.....	3,14 m2	P.P. común portal de acceso.....	3,23 m2
Superficie útil.....	79,71 m2	P.P. sala cuarto calderas.....	3,30 m2
Fachada a calle.....	10,03 ml	P.P. cuarto de contadores.....	0,78 m2
Fachada a patios.....	6,01 ml	Superficie construida.....	111,00 m2
Medianil 1/2 asta.....	20,44 ml	Carpintería exterior.....	8,70 m2
Tabicón distribuciones.....	24,65 ml	Carpintería interior.....	17,57 m2
Tabique distribuciones.....	15,76 ml	Altura edificación.....	B+3
Conductos ventilación.....	0,46 m2	Altura de planta.....	2,6+0,30

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares					111,00 m2	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m ³	0,09650	16,98 €	1,64 €	0,315
	Terreno					
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,07075	71,38 €	5,05 €	0,971
	4 Kg/cm2					
	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,02550	96,64 €	2,46 €	0,474
2,00 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,92564	0,92 €	0,85 €	0,164
	Total capítulo cimentación por m ² construido.				10,01 €	1,925
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,01515	29,39 €	0,45 €	0,086
	Sótano					
Planta baja	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	43,29 €	0,06 €	0,012
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	33,16 €	0,12 €	0,023
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	26,01 €	0,43 €	0,083
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	21,18 €	1,31 €	0,253
	Plantas vivi.					
3	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	19,62 €	0,22 €	0,041
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	211,52 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	167,67 €	0,52 €	0,100
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	134,36 €	0,96 €	0,184
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				4,08 €	0,784
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00414	154,09 €	0,64 €	0,123
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00414	162,63 €	0,67 €	0,129
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00038	1.656,64 €	0,62 €	0,120
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00038	4.150,45 €	1,56 €	0,300
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04955	27,19 €	1,35 €	0,259
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00873	27,63 €	0,24 €	0,046
	Caja general de protección	ud	0,00050	388,51 €	0,19 €	0,037
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01746	37,51 €	0,66 €	0,126
		Total capítulo acometidas por m ² construido				5,93 €
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	12,5029	0,92 €	11,54 €	2,218
	Sótano					
1	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,17977	63,98 €	11,50 €	2,212
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,74338	12,88 €	9,58 €	1,842
	Plantas baja					
1	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,92 €	1,02 €	0,196
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,77485	7,71 €	5,97 €	1,148
3	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	23,70 €	23,70 €	4,557
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,61 €	0,61 €	0,118
	Total capítulo estructura por m ² construido				63,92 €	12,29

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						111,00 m2 construido.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cubierta 4	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,25000	64,51 €	16,13 €	3,101
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	40,52 €	0,74 €	0,142
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	67,09 €	1,68 €	0,323
	Canalón de PVC	ml	0,03675	29,67 €	1,09 €	0,210
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,04410	23,56 €	1,04 €	0,200
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,03307	138,43 €	4,58 €	0,880
	Total capítulo cubierta por m ² construido					25,25 €
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0058 m ² /m ²	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00601	439,10 €	2,64 €	0,507
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00901	217,28 €	1,96 €	0,376
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,05541	14,59 €	0,81 €	0,155
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,05405	12,82 €	0,69 €	0,133
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02703	21,02 €	0,57 €	0,109
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,05541	14,59 €	0,81 €	0,155
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03604	48,52 €	1,75 €	0,336
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,06306	18,64 €	1,18 €	0,226
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido					10,40 €
Tabiquerías Coef. Facha. 0,1258 ml/m ² sum Coef. Ventil. 0,1092 m ² /m ² sum Superficie ocupada 0,0959 m ² /m ²	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	0,23085	73,29 €	16,92 €	3,254
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,50325	2,94 €	1,48 €	0,284
	Tabique de fachada calle	m ²	0,17952	16,69 €	3,00 €	0,576
	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m ²	0,15434	46,69 €	7,21 €	1,386
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,14450	5,03 €	0,73 €	0,140
	Tabique de fachada patio	m ²	0,14647	16,69 €	2,44 €	0,470
	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,03011	40,39 €	1,22 €	0,234
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06657	19,74 €	1,31 €	0,253
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05161	23,64 €	1,22 €	0,235
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,14002	23,79 €	3,33 €	0,640
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m ²	0,46181	13,65 €	6,30 €	1,212
	Tabicón distribuciones	m ²	0,50408	20,91 €	10,54 €	2,027
	Tabique en distribuciones	m ²	0,32028	16,69 €	5,34 €	1,028
Total capítulo tabiquerías por m ² construido					61,04 €	11,74
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,65048	9,51 €	15,70 €	3,020
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,56082	10,23 €	5,73 €	1,103
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m ²	0,15725	17,17 €	2,70 €	0,519
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m ² compra)	m ²	0,59467	26,48 €	15,75 €	3,028
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido					39,88 €
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m ²	0,32735	6,98 €	2,28 €	0,439
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,28307	5,31 €	1,50 €	0,289
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m ³	m ²	0,23936	4,75 €	1,14 €	0,219
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m ²	0,47871	3,61 €	1,73 €	0,333
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,07225	16,98 €	1,23 €	0,236
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,14865	14,04 €	2,09 €	0,401
Total capítulo de aislamiento por m ² construido					9,97 €	1,917
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silícea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m ²	0,71807	12,41 €	8,91 €	1,714
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m ² compra)	m ²	0,15609	21,47 €	3,35 €	0,644
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m ²	0,56199	19,95 €	11,21 €	2,156
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,63933	4,01 €	2,56 €	0,493
	Total capítulo de solados por m ² construido					26,04 €
Carpintería exterior 0,1092 m ² /m ² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,06979	194,12 €	13,55 €	2,605
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,00863	202,09 €	1,74 €	0,335
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25520	5,66 €	1,44 €	0,278
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,07841	26,90 €	2,11 €	0,406
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25520	1,97 €	0,50 €	0,097

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						111,00 m2 construido.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,06657	32,62 €	2,17 €	0,418
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,09567	32,60 €	3,12 €	0,600
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m²	0,07057	28,74 €	2,03 €	0,390
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				26,66 €	5,128
Carpintería interior	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00901	442,81 €	3,99 €	0,767
	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03288	192,14 €	6,32 €	1,215
0,220	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02703	179,44 €	4,85 €	0,933
m²/m² sum	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01802	212,28 €	3,82 €	0,736
	Colocación de cercos interiores	m²	0,15829	15,48 €	2,45 €	0,471
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				21,43 €	4,122
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00075	1.346,22 €	1,01 €	0,194
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00901	127,69 €	1,15 €	0,221
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,18829	12,33 €	2,32 €	0,447
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00901	231,25 €	2,08 €	0,401
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00901	249,88 €	2,25 €	0,433
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00901	320,73 €	2,89 €	0,556
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00901	392,61 €	3,54 €	0,680
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00901	760,07 €	6,85 €	1,317
	Ayudas albañilería	ud	0,00901	353,71 €	3,19 €	0,613
	Total capítulo de fontanería por m² construido				36,03 €	6,929
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00038	3.396,04 €	1,27 €	0,245
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00038	14.700,82 €	5,52 €	1,061
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00038	15.200,65 €	5,71 €	1,097
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00038	1.732,82 €	0,65 €	0,125
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00038	1.922,75 €	0,72 €	0,139
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00038	3.844,29 €	1,44 €	0,278
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00038	9.097,66 €	3,42 €	0,657
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00038	18.094,34 €	6,79 €	1,306
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,03979	69,41 €	2,76 €	0,531
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,03979	57,45 €	2,29 €	0,440
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00901	795,24 €	7,16 €	1,378
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53496	11,13 €	5,95 €	1,145
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07468	134,95 €	10,08 €	1,938
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00694	261,25 €	1,81 €	0,349
	Ayudas de albañilería	ud	0,00901	167,88 €	1,51 €	0,291
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				57,09 €	10,979
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00901	1.093,55 €	9,85 €	1,895
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00901	576,10 €	5,19 €	0,998
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00901	126,24 €	1,14 €	0,219
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00901	89,63 €	0,81 €	0,155
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00901	157,16 €	1,42 €	0,272
	Total capítulo de energía solar por m² construido				18,40 €	3,539
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00901	74,17 €	0,67 €	0,129
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,18829	10,56 €	1,99 €	0,382
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00901	170,19 €	1,53 €	0,295
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00901	258,42 €	2,33 €	0,448
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00901	1.208,86 €	10,89 €	2,094
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00901	116,39 €	1,05 €	0,202
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00901	68,27 €	0,62 €	0,118
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00029	3.131,51 €	0,91 €	0,175
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00901	421,36 €	3,80 €	0,730
	Total capítulo de electricidad por m² construido				23,78 €	4,573
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00032	402,70 €	0,13 €	0,025
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00322	58,81 €	0,19 €	0,036
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00547	11,62 €	0,06 €	0,012

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						111,00 m2	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
8 Tubos	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00322	8,04 €	0,03 €	0,005	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00032	131,68 €	0,04 €	0,008	
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00032	113,30 €	0,04 €	0,007	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00483	6,55 €	0,03 €	0,006	
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00032	758,71 €	0,24 €	0,047	
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00032	2.513,07 €	0,81 €	0,155	
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02252	11,06 €	0,25 €	0,048	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,02124	13,71 €	0,29 €	0,056	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,02124	12,25 €	0,26 €	0,050	
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00257	215,53 €	0,55 €	0,107	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00193	131,89 €	0,25 €	0,049	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00901	95,91 €	0,86 €	0,166	
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02703	115,37 €	3,12 €	0,600	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00901	140,18 €	1,26 €	0,243	
Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido					8,43 €	1,620	
Ascensor Sótano	Contador y línea distribuidora a cuadro	ud	0,00075	858,49 €	0,64 €	0,124	
	Cuadro de ascensor	ud	0,00075	407,92 €	0,31 €	0,059	
Planta baja 1	Derivaciones a cabina ascensor	ud	0,02380	3,04 €	0,07 €	0,014	
	Puntos de luz en recinto	ud	0,00300	21,77 €	0,07 €	0,013	
Plantas vivi. 3	Escalera de plataforma en cuarto	ud	0,00075	125,42 €	0,09 €	0,018	
	Ascensor eléctrico paradas sótano, PB y viviendas, 1m/s.450 Kg.6 personas	ud	0,00075	15.742,79 €	11,82 €	2,273	
	Ayudas albañilería	ud	0,00075	325,33 €	0,24 €	0,047	
Total capítulo de ascensor por m ² construido					13,25 €	2,547	
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m ²	1,61936	3,22 €	5,22 €	1,003	
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m ²	0,56199	3,81 €	2,14 €	0,411	
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,15609	3,81 €	0,59 €	0,114	
	Total capítulo de pintura por m ² construido					7,95 €	1,529
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00901	219,53 €	1,98 €	0,380	
	Total capítulo de varios por m ² construido					1,98 €	0,380
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	5,12 €	5,12 €	0,984	
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido					5,12 €	0,984
Elementos comunes	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m ²	0,05461	310,58 €	16,96 €	3,262	
	Hueco de ascensor	m ²	0,00664	152,10 €	1,01 €	0,194	
Superficie ocupada 0,1198 m ² /m ²	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m ²	0,02742	585,03 €	16,04 €	3,085	
	Sala máquinas ascensor en cubierta o bajos, incluso gradas acceso	m ²	0,00403				
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m ²	0,00796	398,15 €	3,17 €	0,609	
	Recintos telecomunicaciones	m ²	0,00432	312,74 €	1,35 €	0,260	
	Sala de calderas calefacción	m ²	0,01486	326,53 €	4,85 €	0,933	
Total capítulo de elementos comunes por m ² construido					43,38 €	8,343	
Total de ejecución material por m ² . construido de vivienda tipo medio				111,00 m2	520,00 €	100,0	

4.1.5. Zona de valor 05II

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

Superficie nave	361,00 m2
Superficie entreplanta	0,00 m2
Fachada a calle	5,00 m
Medianil	72,20 m
Superficie construida	361,00 m2
Superficie parcela	1.546,19 m2
Altura edificación	B+I

Altura planta

8,00 m

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

Análisis de nave industrial por m ² construido de la misma					361 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación	Excavación de zapatas de pilares en terreno blando	m ³	0,02941	11,98 €	0,35 €	0,136
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación 10 cm.	m ³	0,00510	67,57 €	0,34 €	0,133
2 Kg/cm ²	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimenta.	m ³	0,02431	95,28 €	2,32 €	0,891
Hormi limpl.	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zunchos fachadas y medianiles	m ³	0,02496	119,11 €	2,97 €	1,143
0,10 ml	Hierro B-500 en zapatas y zunchos cimentación	kg	3,61152	0,87 €	3,15 €	1,213
Total capítulo cimentación por m ² construido					9,14 €	3,516
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,04675	27,81 €	1,30 €	0,500
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,14543	31,39 €	4,57 €	1,756
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,04155	24,62 €	1,02 €	0,393
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00554	200,21 €	1,11 €	0,427
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00577	127,17 €	0,73 €	0,282
Total capítulo saneamiento por m ² construido					8,73 €	3,358
Acometidas	Acometida de saneamiento D=250 mm. fecales (10 m.)	ml	0,02770	150,30 €	4,16 €	1,601
	Acometida de saneamiento D=300 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,02770	163,61 €	4,53 €	1,743
	Acometida de agua 80 mm. incluso arqueta	ud	0,00277	1.311,63 €	3,63 €	1,397
	Derechos de acometida de redes abastecimiento	ud	0,00277	3.807,32 €	10,55 €	4,056
	Derechos de acometida de energía eléctrica	ud	0,00277	25,74 €	0,07 €	0,027
	Caja general de protección	ud	0,00277	367,73 €	1,02 €	0,392
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,02770	35,50 €	0,98 €	0,378
	Acometida de telefonía, desde punto de toma hasta armario de enlace	ml	0,02770	55,67 €	1,54 €	0,593
Total capítulo acometidas por m ² construido					26,49 €	10,189
Estructura	Zócalo de Hormigón visto de 1 m altura y 20 cm espesor	m ³	0,04216	327,56 €	13,81 €	5,312
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	0,11119	109,70 €	12,20 €	4,691
8,00 ml altura	Estructura de cubierta prefabricada de hormigón	m ²	1,00000	38,47 €	38,47 €	14,796
Total capítulo estructura por m ² construido					64,48 €	24,799
Cubierta	Cubierta de fibrocemento	m ²	1,00000	16,65 €	16,65 €	6,405
	Canalón chapa galvanizada 1,5 mm y 1 m de desarrollo, sobre Dalla	ml	0,25000	28,08 €	7,02 €	2,700
	Bajante de pluviales PVC D=200 mmm	ml	0,12465	26,35 €	3,28 €	1,263
Total capítulo cubierta por m ² construido					26,96 €	10,369
Tabiquerías	Muro bloque cemento dos caras vistas en fachada calle	m ²	2,44906	30,97 €	75,84 €	29,168
	Muro bloque cemento dos caras vistas en medianil	m ²	(1,73518)	30,97 €	-53,73 €	(20,666)
Total capítulo tabiquerías por m ² construido					22,11 €	8,502
Solados	Solera de hormigón 15 cm enchado 15 cm y acabado cuarzo	m ²	0,93615	22,77 €	21,32 €	8,199
Total capítulo de solados por m ² construido					21,32 €	8,199
Carpintería	Puerta acceso a nave	m ²	0,06856	120,81 €	8,28 €	3,186
	Carpintería exterior	m ²	0,47629	90,25 €	42,99 €	16,533
	Colocación de cercos	m ²	0,54485	25,46 €	13,87 €	5,335
Total capítulo carpintería interior por m ² construido					65,14 €	25,054
Fontanería	Punto interior en nave de desagües fecales	ud	0,00277	601,01 €	1,66 €	0,640
	Punto interior en nave de agua fría	ud	0,00277	601,01 €	1,66 €	0,640
Total capítulo de fontanería por m ² construido					3,33 €	1,281
Electricidad	Centralización de contadores	ud	0,00277	251,09 €	0,70 €	0,268
	Derivaciones a bajera	ud	0,00277	202,18 €	0,56 €	0,215

Análisis de nave industrial por m ² construido de la misma					361 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Total capítulo de electricidad por m ² construido					1,26 €	0,483
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	11,05 €	11,05 €	4,251
Total capítulo de seguridad y salud por m ² construido					11,05 €	4,251
1	Total de ejecución material por m ² . construido de nave				260,00 €	100,00

4.1.6. Zona de valor 06DD

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

Superficie cocina	14,94 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	159,62 m ²
Fachada a calle	79,81 ml
Tabique distribuciones	27,52 ml
Superficie construida	188,00 m ²
Carpintería exterior	28,89 m ²
Carpintería interior	12,54 m ²
Superficie parcela	365,00 m ²
Altura edificación	B+1+Entr
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma					Aislado		188,00 m ²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,11529	19,98 €	2,30 €	0,382	
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	70,84 €	2,48 €	0,411	
	2 Kg/cm ² Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,05260	104,56 €	5,50 €	0,912	
	Hormi. limpi. 0,50 ml	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,02769	146,68 €	4,06 €	0,674
Total capítulo cimentación por m ² construido					14,34 €	2,379	
Saneamiento Sótano o SS.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,03152	29,34 €	0,92 €	0,153	
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,02371	22,66 €	0,54 €	0,089	
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,14803	18,61 €	2,76 €	0,457	
	Planta baja 1	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,02527	17,30 €	0,44 €	0,073
Plantas vivi. 1	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,01064	158,62 €	1,69 €	0,280	
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,02303	181,42 €	4,18 €	0,693	
Total capítulo saneamiento por m ² construido					10,52 €	1,745	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02452	128,60 €	3,15 €	0,523	
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02452	128,60 €	3,15 €	0,523	
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00532	1.279,43 €	6,81 €	1,129	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02926	22,75 €	0,67 €	0,110	
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,07979	23,71 €	1,89 €	0,314	
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,13298	9,22 €	1,23 €	0,203	
	Total capítulo acometidas por m ² construido					16,89 €	2,802
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m ³	0,01923	257,01 €	4,94 €	0,820	
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0943	0,77 €	7,02 €	1,164	
Planta baja 1	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16149	54,00 €	8,72 €	1,446	
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,84057	10,78 €	9,06 €	1,502	
Plantas vivi. 1	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,77 €	0,85 €	0,141	

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Aislado 188,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Entrecubierta 1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68386	6,38 €	4,37 €	0,724
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	25,88 €	25,88 €	4,292
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,51 €	0,51 €	0,085
	Total capítulo estructura por m ² construido				61,35 €	10,174
Cubierta 2 Alturas 100,00 % inclinada 1 Alturas	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²		35,08 €		
	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	1,00000	31,73 €	31,73 €	5,263
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,07270	33,89 €	2,46 €	0,409
	Canalón de PVC	ml	0,40351	26,66 €	10,76 €	1,784
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12105	21,99 €	2,66 €	0,441
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,36316	133,51 €	48,48 €	8,040
Total capítulo cubierta por m ² construido				96,10 €	15,937	
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,01064	384,56 €	4,09 €	0,678
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,02606	12,94 €	0,34 €	0,056
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,01064	110,36 €	1,17 €	0,195
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,03670	12,94 €	0,47 €	0,079
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,01064	19,42 €	0,21 €	0,034
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03191	19,42 €	0,62 €	0,103
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,04255	16,70 €	0,71 €	0,118
Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				7,95 €	1,319	
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	1,11121	69,32 €	77,02 €	12,773
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,42243	2,64 €	6,40 €	1,061
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,42453	4,58 €	1,94 €	0,322
	Tabique de fachada calle	m ²	0,99426	16,11 €	16,02 €	2,656
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12159	17,99 €	2,19 €	0,363
	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10081	19,78 €	1,99 €	0,331
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,09133	22,06 €	2,01 €	0,334
	Tabicón distribuciones	m ²	0,58760	21,13 €	12,42 €	2,059
	Tabique en distribuciones	m ²	0,20438	16,11 €	3,29 €	0,546
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				123,28 €	20,445
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,88648	9,43 €	17,79 €	2,950
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,65150	10,07 €	6,56 €	1,088
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,19757	15,56 €	3,07 €	0,510
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m ² compra)	m ²	0,29613	23,79 €	7,05 €	1,168
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				34,47 €	5,716
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	1,03841	6,66 €	6,92 €	1,147
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	1,36316	4,44 €	6,06 €	1,004
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,08915	14,21 €	1,27 €	0,210
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				14,24 €	2,361
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m ² compra)	m ²	0,09545	30,79 €	2,94 €	0,487
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m ²	0,75362	30,73 €	23,16 €	3,841
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,69657	3,67 €	2,56 €	0,424
	Total capítulo de solados por m ² construido				33,72 €	5,592
Carpintería exterior 0,181 m ² /m ² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,13678	163,16 €	22,32 €	3,701
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,01690	169,83 €	2,87 €	0,476
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40029	4,73 €	1,89 €	0,314
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,15368	24,33 €	3,74 €	0,620
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40029	1,85 €	0,74 €	0,123
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,12159	28,31 €	3,44 €	0,571
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m ²	0,18247	27,88 €	5,09 €	0,844
	Vidrio climaliit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,13831	20,14 €	2,79 €	0,462
Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				42,88 €	7,111	
Carpintería interior	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00532	468,36 €	2,49 €	0,413
	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,01941	184,10 €	3,57 €	0,593

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma				Aislado 188,00 m²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
0,067	Colocación de cercos interiores	m²	0,10567	12,95 €	1,37 €	0,227
m²/m² sum	Total capítulo carpintería interior por m² construido				19,11 €	3,169
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00532	306,07 €	1,63 €	0,270
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,09521	13,09 €	1,25 €	0,207
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00532	187,95 €	1,00 €	0,166
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00532	232,42 €	1,24 €	0,205
	Ayudas albañilería	ud	0,00532	283,13 €	1,51 €	0,250
	Total capítulo de fontanería por m² construido				12,47 €	2,067
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00532	1.531,53 €	8,15 €	1,351
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,03936	10,28 €	0,40 €	0,067
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00532	1.876,35 €	9,98 €	1,655
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,69624	13,49 €	9,39 €	1,557
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08830	136,02 €	12,01 €	1,992
	Ayudas de albañilería	ud	0,00532	155,12 €	0,83 €	0,137
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				40,76 €	6,759
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,00532	1.928,01 €	10,26 €	1,701
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00532	664,88 €	3,54 €	0,586
	Total capítulo de energía solar por m² construido				13,79 €	2,287
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00532	64,91 €	0,35 €	0,057
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,11117	9,22 €	1,02 €	0,170
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00532	178,04 €	0,95 €	0,157
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00532	375,33 €	2,00 €	0,331
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00532	1.147,33 €	6,10 €	1,012
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00532	209,33 €	1,11 €	0,185
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00532	263,85 €	1,40 €	0,233
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00532	2.725,37 €	14,50 €	2,404
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00532	369,25 €	1,96 €	0,326
	Total capítulo de electricidad por m² construido				29,39 €	4,875
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00532	308,86 €	1,64 €	0,272
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,05319	50,43 €	2,68 €	0,445
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,09043	9,38 €	0,85 €	0,141
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,05319	6,21 €	0,33 €	0,055
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00532	110,15 €	0,59 €	0,097
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,07979	5,48 €	0,44 €	0,073
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00532	510,72 €	2,72 €	0,451
3 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,05319	9,25 €	0,49 €	0,082
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,05319	11,47 €	0,61 €	0,101
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,05319	10,25 €	0,55 €	0,090
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00266	110,33 €	0,29 €	0,049
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00532	80,23 €	0,43 €	0,071
4 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02128	96,51 €	2,05 €	0,341
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00709	117,26 €	0,83 €	0,138
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				14,50 €	2,404
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	1,82045	2,90 €	5,28 €	0,876
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	0,75362	2,98 €	2,24 €	0,372
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,09545	2,98 €	0,28 €	0,047
	Total capítulo de pintura por m² construido				7,81 €	1,295
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	9,42 €	9,42 €	1,563
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				9,42 €	1,563
	Total de ejecución material por m². construido de unifamiliar tipo medio			188,00 m2	603,00 €	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 €uros/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Total capítulo estructura por m ² construido				47,88 €	11,08
Cubierta 4	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,25000	52,65 €	13,16 €	3,047
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	33,07 €	0,60 €	0,139
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	54,75 €	1,37 €	0,317
	Canalón de PVC	ml	0,06476	24,22 €	1,57 €	0,363
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,07771	19,23 €	1,49 €	0,346
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,05828	105,00 €	6,12 €	1,417
	Total capítulo cubierta por m ² construido				24,31 €	5,628
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0051 m ² /m ²	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	358,38 €	2,84 €	0,657
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	177,34 €	1,40 €	0,325
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	11,91 €	0,44 €	0,103
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	10,46 €	0,50 €	0,115
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	17,16 €	0,41 €	0,094
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	11,91 €	0,44 €	0,103
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	39,60 €	1,25 €	0,290
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	15,22 €	0,84 €	0,195
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				8,13 €	1,881
Tabiquerías Coef. Facha. 0,356122426 ml/m ² sum Coef. Ventil. 0,1092 m ² /m ² sum Superficie ocupada 0,1148 m ² /m ²	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	0,66344	59,69 €	39,60 €	9,167
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,40 €	3,47 €	0,803
	Tabique de fachada calle	m ²	0,56660	13,62 €	7,72 €	1,786
	Fachada patio 1/2 asta lhd, enfoscado pintado	m ²	0,03947	38,11 €	1,50 €	0,348
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,11 €	1,04 €	0,242
	Tabique de fachada patio	m ²	0,00090	13,62 €	0,01 €	0,003
	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	32,96 €	4,18 €	0,968
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	16,12 €	1,06 €	0,246
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	19,30 €	0,99 €	0,229
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,13889	19,41 €	2,70 €	0,624
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m ²	0,20144	11,14 €	2,24 €	0,519
	Tabicón distribuciones	m ²	0,47360	17,07 €	8,08 €	1,871
	Tabique en distribuciones	m ²	0,30081	13,62 €	4,10 €	0,948
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				76,70 €	17,75
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,55522	7,76 €	12,08 €	2,795
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,56001	8,35 €	4,67 €	1,082
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m ²	0,15227	14,01 €	2,13 €	0,494
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m ² compra)	m ²	0,53559	21,61 €	11,57 €	2,679
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				30,46 €	7,051
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m ²	0,63543	5,70 €	3,62 €	0,838
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,30828	4,33 €	1,34 €	0,309
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m ³	m ²	0,35614	3,88 €	1,38 €	0,320
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m ²	0,35614	2,95 €	1,05 €	0,243
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,12700	13,86 €	1,76 €	0,408
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	11,46 €	1,50 €	0,346
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				10,64 €	2,464
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silícea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m ²	0,71228	10,13 €	7,22 €	1,670

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m ² compra)	m ²	0,14513	17,52 €	2,54 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m ²	0,56715	16,28 €	9,23 €	2,137
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,27 €	2,02 €	0,467
	Total capítulo de solados por m ² construido				21,01 €	4,863
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,06922	158,44 €	10,97 €	2,539
exterior	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	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 ² /m ² sum	Colocación carpintería exterior	m ²	0,07778	21,95 €	1,71 €	0,395
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,61 €	0,41 €	0,094
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,06604	26,62 €	1,76 €	0,407
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m ²	0,09489	26,61 €	2,52 €	0,584
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m ²	0,07000	23,45 €	1,64 €	0,380
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				21,59 €	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 ² /m ² sum	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	173,26 €	2,74 €	0,635
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m ² incluso barniz	ud		236,05 €		
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,13905	12,64 €	1,76 €	0,407
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				15,37 €	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 ² construido				26,08 €	6,037
Calefacción	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	1.768,20 €	0,87 €	0,202
y agua	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	11.998,49 €	5,93 €	1,374
caliente	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	12.406,43 €	6,14 €	1,421
colectiva	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.414,29 €	0,70 €	0,162
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.569,30 €	0,78 €	0,180
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.137,63 €	1,55 €	0,359
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	7.425,31 €	3,67 €	0,850
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	14.768,21 €	7,30 €	1,691
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	56,65 €	2,63 €	0,610
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	46,89 €	2,18 €	0,505

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	649,06 €	5,14 €	1,189
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	9,08 €	4,82 €	1,115
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07408	110,14 €	8,16 €	1,889
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	213,23 €	1,63 €	0,378
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	137,02 €	1,08 €	0,251
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				52,60 €	12,176
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m ² útiles	ud	0,00791	892,53 €	7,06 €	1,635
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	470,20 €	3,72 €	0,861
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	103,04 €	0,82 €	0,189
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	73,15 €	0,58 €	0,134
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	128,27 €	1,02 €	0,235
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				13,19 €	3,054
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	60,54 €	0,48 €	0,111
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	8,62 €	1,33 €	0,307
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	138,90 €	1,10 €	0,254
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	229,72 €	1,82 €	0,421
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	986,65 €	7,81 €	1,808
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	95,00 €	0,75 €	0,174
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	55,72 €	0,44 €	0,102
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	2.555,87 €	0,87 €	0,202
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	343,91 €	2,72 €	0,630
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				17,32 €	4,009
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	326,77 €	0,13 €	0,030
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	48,00 €	0,19 €	0,044
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	9,49 €	0,06 €	0,015
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	6,56 €	0,03 €	0,006
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00040	107,48 €	0,04 €	0,010
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	92,47 €	0,04 €	0,008
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	5,35 €	0,03 €	0,007
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	619,24 €	0,25 €	0,057
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00040	1.553,41 €	0,61 €	0,142
6 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02533	9,03 €	0,23 €	0,053
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,02612	11,19 €	0,29 €	0,068
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,02612	10,00 €	0,26 €	0,060
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	175,91 €	0,42 €	0,097
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	107,65 €	0,26 €	0,059
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00791	78,28 €	0,62 €	0,143
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02374	94,17 €	2,24 €	0,518

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

4.1.2. 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 €/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	25,56 €	0,43 €	0,082
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	20,81 €	1,29 €	0,249
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	19,28 €	0,21 €	0,041
2	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	207,88 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	164,78 €	0,51 €	0,098
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	132,04 €	0,94 €	0,181
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				4,01 €	0,770
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	150,22 €	0,73 €	0,140
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	158,61 €	0,77 €	0,148
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.628,11 €	0,58 €	0,112
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,285
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	26,72 €	1,16 €	0,224
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	27,09 €	0,22 €	0,042
	Caja general de protección	ud	0,00050	381,82 €	0,19 €	0,037
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	36,86 €	0,60 €	0,115
	Total capítulo acometidas por m ² construido				5,73 €	1,102
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0413	0,91 €	8,20 €	1,577
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/lla en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16488	62,88 €	10,37 €	1,994
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,83652	12,66 €	10,59 €	2,037
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,91 €	1,00 €	0,192
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68810	7,49 €	5,16 €	0,991
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	21,74 €	21,74 €	4,180
2	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,60 €	0,60 €	0,116
	Total capítulo estructura por m ² construido				57,65 €	11,09
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,25000	63,40 €	15,85 €	3,048
4	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	39,82 €	0,72 €	0,139
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	65,93 €	1,65 €	0,317
	Canalón de PVC	ml	0,06476	29,16 €	1,89 €	0,363
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,07771	23,15 €	1,80 €	0,346
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,05828	126,44 €	7,37 €	1,417
	Total capítulo cubierta por m ² construido				29,28 €	5,630
Conductos	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	431,54 €	3,42 €	0,657
ventilación	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	213,54 €	1,69 €	0,325
Superf. Ocupad	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
0,0051	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	12,60 €	0,60 €	0,115
m ² /m ²	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	20,66 €	0,49 €	0,094
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	47,69 €	1,51 €	0,290
	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 ² construido				9,79 €	1,882
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	0,66344	71,87 €	47,68 €	9,170
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfo"	ml	1,44630	2,89 €	4,18 €	0,803
0,356122426	Tabique de fachada calle	m ²	0,56660	16,40 €	9,29 €	1,787
ml/m ² sum	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m ²	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 ²	0,00090	16,40 €	0,01 €	0,003

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
0,1092 m ² /m ² sum	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	39,69 €	5,03 €	0,968
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	19,40 €	1,28 €	0,246
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	23,24 €	1,19 €	0,229
Superficie ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,13889	23,38 €	3,25 €	0,624
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m ²	0,20144	13,41 €	2,70 €	0,520
0,1148 m ² /m ²	Tabicón distribuciones	m ²	0,47360	20,55 €	9,73 €	1,872
	Tabique en distribuciones	m ²	0,30081	16,40 €	4,93 €	0,949
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				92,35 €	17,76
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,55522	9,35 €	14,54 €	2,796
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,56001	10,05 €	5,63 €	1,082
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m ²	0,15227	16,87 €	2,57 €	0,494
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m ² compra)	m ²	0,53559	26,02 €	13,94 €	2,680
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				36,68 €	7,053
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m ²	0,63543	6,86 €	4,36 €	0,838
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,30828	5,22 €	1,61 €	0,309
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m ³	m ²	0,35614	4,67 €	1,66 €	0,320
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m ²	0,35614	3,55 €	1,26 €	0,243
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	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 ² construido				12,82 €	2,465
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silicea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m ²	0,71228	12,20 €	8,69 €	1,671
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m ² compra)	m ²	0,14513	21,10 €	3,06 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m ²	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 ² construido				25,30 €	4,865
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,06922	190,78 €	13,21 €	2,540
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,00856	198,61 €	1,70 €	0,327
0,1092 m ² /m ² sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	5,56 €	1,41 €	0,271
	Colocación carpintería exterior	m ²	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 ²	0,09489	32,04 €	3,04 €	0,585
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m ²	0,07000	28,24 €	1,98 €	0,380
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				25,99 €	4,999
Carpintería interior	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
0,195 m ² /m ² sum	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	176,35 €	4,19 €	0,805
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	208,63 €	3,30 €	0,635
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m ² incluso barniz	ud		284,24 €		
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,13905	15,22 €	2,12 €	0,407
	Total capítulo carpintería interior por m ² 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

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

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

4.1.3. 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 €/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

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

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0051 m ² /m ²	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	431,54 €	3,42 €	0,657
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	213,54 €	1,69 €	0,325
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	12,60 €	0,60 €	0,115
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	20,66 €	0,49 €	0,094
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	47,69 €	1,51 €	0,290
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	18,32 €	1,01 €	0,195
Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido					9,79 €	1,882
Tabiquerías Coef. Facha. 0,356122426 ml/m ² sum Coef. Ventil. 0,1092 m ² /m ² sum Superficie ocupada 0,1148 m ² /m ²	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	0,66344	71,87 €	47,68 €	9,170
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,89 €	4,18 €	0,803
	Tabique de fachada calle	m ²	0,56660	16,40 €	9,29 €	1,787
	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m ²	0,03947	45,88 €	1,81 €	0,348
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,95 €	1,26 €	0,242
	Tabique de fachada patio	m ²	0,00090	16,40 €	0,01 €	0,003
	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	39,69 €	5,03 €	0,968
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	19,40 €	1,28 €	0,246
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	23,24 €	1,19 €	0,229
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,13889	23,38 €	3,25 €	0,624
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m ²	0,20144	13,41 €	2,70 €	0,520
	Tabicón distribuciones	m ²	0,47360	20,55 €	9,73 €	1,872
Tabique en distribuciones	m ²	0,30081	16,40 €	4,93 €	0,949	
Total capítulo tabiquerías por m ² construido					92,35 €	17,76
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,55522	9,35 €	14,54 €	2,796
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,56001	10,05 €	5,63 €	1,082
	Falso techo de escayola en vestibulo, paso, baño y aseo	m ²	0,15227	16,87 €	2,57 €	0,494
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m ² compra)	m ²	0,53559	26,02 €	13,94 €	2,680
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido					36,68 €
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m ²	0,63543	6,86 €	4,36 €	0,838
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,30828	5,22 €	1,61 €	0,309
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m ³	m ²	0,35614	4,67 €	1,66 €	0,320
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m ²	0,35614	3,55 €	1,26 €	0,243
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	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 ² construido					12,82 €
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silícea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m ²	0,71228	12,20 €	8,69 €	1,671
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m ² compra)	m ²	0,14513	21,10 €	3,06 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m ²	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 ² construido					25,30 €
Carpintería exterior 0,1092	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,06922	190,78 €	13,21 €	2,540
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,00856	198,61 €	1,70 €	0,327
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	5,56 €	1,41 €	0,271

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constru.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
m ² /m ² sum	Colocación carpintería exterior	m ²	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 ²	0,09489	32,04 €	3,04 €	0,585	
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m ²	0,07000	28,24 €	1,98 €	0,380	
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido					25,99 €	4,999
Carpintería interior 0,195 m ² /m ² 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	
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m ² incluso barniz	ud		284,24 €			
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,13905	15,22 €	2,12 €	0,407	
Total capítulo carpintería interior por m ² construido					18,50 €	3,558	
Fontanería Cocina 1 Baño 1 Aseo 1	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.323,04 €	1,31 €	0,252	
	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	125,49 €	0,99 €	0,191	
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	12,12 €	1,87 €	0,359	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	227,26 €	1,80 €	0,346	
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	245,58 €	1,94 €	0,374	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	286,72 €	2,27 €	0,436	
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	301,79 €	2,39 €	0,459	
	Bañera 1,2,lavabo,inoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	584,48 €	4,63 €	0,890	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	315,21 €	2,49 €	0,480	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	385,85 €	3,05 €	0,587	
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	746,98 €	5,91 €	1,137	
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	347,62 €	2,75 €	0,529	
	Total capítulo de fontanería por m ² construido					31,40 €	6,039
	Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	2.129,14 €	1,05 €	0,203
Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas		ud	0,00049	14.447,70 €	7,15 €	1,374	
Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas		ud	0,00049	14.938,92 €	7,39 €	1,421	
Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas		ud	0,00049	1.702,99 €	0,84 €	0,162	
Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria		ud	0,00049	1.889,64 €	0,93 €	0,180	
Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción		ud	0,00049	3.778,10 €	1,87 €	0,359	
Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria		ud	0,00049	8.941,01 €	4,42 €	0,850	
Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción		ud	0,00049	17.782,79 €	8,80 €	1,692	
Montante de agua caliente sanitaria calorifugado		ml	0,04650	68,22 €	3,17 €	0,610	
Montante de calefacción calorifugado		ml	0,04650	56,47 €	2,63 €	0,505	
Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda		ud	0,00791	781,55 €	6,19 €	1,189	
Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento		ud	0,53065	10,93 €	5,80 €	1,116	
Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada		ud	0,07408	132,62 €	9,82 €	1,889	
Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm		ud	0,00767	256,75 €	1,97 €	0,379	
Ayudas de albañilería		ud	0,00791	164,99 €	1,31 €	0,251	
Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido						63,34 €	12,180
Energía		Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m ² útiles	ud	0,00791	1.074,72 €	8,51 €	1,636

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constru.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
solar	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	566,18 €	4,48 €	0,862	
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	124,07 €	0,98 €	0,189	
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	88,08 €	0,70 €	0,134	
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	154,45 €	1,22 €	0,235	
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				15,89 €	3,055	
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	72,90 €	0,58 €	0,111	
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	10,37 €	1,60 €	0,307	
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	167,26 €	1,32 €	0,255	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	276,61 €	2,19 €	0,421	
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	1.188,05 €	9,40 €	1,808	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	114,39 €	0,91 €	0,174	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	67,09 €	0,53 €	0,102	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	3.077,60 €	1,05 €	0,202	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	414,11 €	3,28 €	0,630	
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				20,85 €	4,010	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	395,56 €	0,16 €	0,030	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	57,80 €	0,23 €	0,044	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	11,42 €	0,08 €	0,015	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	7,90 €	0,03 €	0,006	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00040	129,42 €	0,05 €	0,010	
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	111,35 €	0,04 €	0,008	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	6,44 €	0,04 €	0,007	
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	745,65 €	0,30 €	0,057	
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00040	1.870,50 €	0,74 €	0,142	
	6 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02533	10,87 €	0,28 €	0,053
		Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,02612	13,47 €	0,35 €	0,068
		Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,02612	12,04 €	0,31 €	0,060
	3 Tomas ser.	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	211,82 €	0,50 €	0,097
		Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	129,62 €	0,31 €	0,059
		Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00791	94,26 €	0,75 €	0,143
		Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02374	113,39 €	2,69 €	0,518
		Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00791	137,77 €	1,09 €	0,210
Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido					7,94 €	1,527	
Pintura		Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m ²	1,52420	3,17 €	4,83 €	0,928
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m ²	0,56715	3,74 €	2,12 €	0,408	
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,14513	3,74 €	0,54 €	0,104	
	Total capítulo de pintura por m ² construido				7,49 €	1,441	
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	215,75 €	1,71 €	0,328	
	Total capítulo de varios por m ² construido				1,71 €	0,328	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	6,70 €	6,70 €	1,289	
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido				6,70 €	1,289	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Elementos	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m ²	0,04969	305,42 €	15,18 €	2,918
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m ²	0,02714	608,29 €	16,51 €	3,175
ocupada	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m ²	0,00733	391,52 €	2,87 €	0,552
0,0960	Recintos telecomunicaciones	m ²	0,00314	287,62 €	0,90 €	0,174
m ² /m ²	Sala de calderas calefacción	m ²	0,00868	660,87 €	5,74 €	1,103
	Total capítulo de elementos comunes por m ² construido				41,20 €	7,922
Total de ejecución material por m ² . construido de vivienda tipo medio				122,75 m ²	520,00 €	100,0

4.1.4. 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 €uros/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m ² constru.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m ³	0,02905	35,67 €	1,04 €	0,199	
	Terreno						
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,00354	58,67 €	0,21 €	0,040	
	4 Kg/cm2	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,02550	103,56 €	2,64 €	0,508
	0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,76 €	0,62 €	0,120
	Total capítulo cimentación por m ² construido.				4,51 €	0,867	
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,01515	24,15 €	0,37 €	0,070	
	Sótano						
	1	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	35,58 €	0,05 €	0,009
	1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	27,26 €	0,10 €	0,019
	Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	21,38 €	0,36 €	0,069
	1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	17,41 €	1,08 €	0,208
	Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	16,12 €	0,18 €	0,034
	2	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	173,84 €	0,01 €	0,002
		Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	137,80 €	0,43 €	0,082
		Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	110,42 €	0,79 €	0,152
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				3,35 €	0,644	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	116,14 €	0,56 €	0,108	
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	123,15 €	0,60 €	0,115	
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00037	1.361,54 €	0,50 €	0,097	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00037	4.150,45 €	1,53 €	0,295
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04573	22,35 €	1,02 €	0,197
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00841	22,15 €	0,19 €	0,036
	Caja general de protección	ud	0,00052	319,30 €	0,17 €	0,032
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01681	30,83 €	0,52 €	0,100
	Total capítulo acometidas por m ² construido				5,09 €	0,979
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0413	0,76 €	6,86 €	1,318
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16488	52,58 €	8,67 €	1,667
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,83652	10,59 €	8,86 €	1,704
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,76 €	0,84 €	0,161
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68810	6,27 €	4,31 €	0,829
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	18,19 €	18,19 €	3,498
2	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	0,097
	Total capítulo estructura por m ² construido				48,22 €	9,27
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,25000	53,02 €	13,25 €	2,549
4	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	33,30 €	0,61 €	0,116
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	55,14 €	1,38 €	0,265
	Canalón de PVC	ml	0,08839	24,39 €	2,16 €	0,415
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,10607	19,36 €	2,05 €	0,395
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,07955	105,75 €	8,41 €	1,618
	Total capítulo cubierta por m ² construido				27,86 €	5,357
Conductos	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00831	360,88 €	3,00 €	0,577
ventilación	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00831	178,57 €	1,48 €	0,286
Superf. Ocupad	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03908	11,99 €	0,47 €	0,090
0,0053	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04989	10,53 €	0,53 €	0,101
m ² /m ²	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02494	17,28 €	0,43 €	0,083
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03908	11,99 €	0,47 €	0,090
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,04157	39,88 €	1,66 €	0,319
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,06652	15,32 €	1,02 €	0,196
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				9,06 €	1,742
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	0,91456	60,20 €	55,05 €	10,587
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,99374	2,41 €	4,81 €	0,926
0,356122426	Tabique de fachada calle	m ²	0,79595	13,71 €	10,92 €	2,099
ml/m ² sum	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m ²	0,05796	38,37 €	2,22 €	0,428
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,35738	4,14 €	1,48 €	0,284
Coef. Ventil.	Tabique de fachada patio	m ²	0,00556	13,71 €	0,08 €	0,015
0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,17766	33,19 €	5,90 €	1,134
m ² /m ² sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,09250	16,23 €	1,50 €	0,289
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,07171	19,43 €	1,39 €	0,268
Superficie	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,19456	19,55 €	3,80 €	0,731
ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m ²	0,17395	11,22 €	1,95 €	0,375
0,1549	Tabicón distribuciones	m ²	0,61371	17,19 €	10,55 €	2,028
m ² /m ²	Tabique en distribuciones	m ²	0,38959	13,71 €	5,34 €	1,027
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				105,00 €	20,19
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	2,12372	7,82 €	16,61 €	3,193
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,79453	8,40 €	6,68 €	1,284

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m ²	0,20322	14,11 €	2,87 €	0,551
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m ² compra)	m ²	0,59466	21,76 €	12,94 €	2,489
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				39,09 €	7,518
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m ²	0,89456	5,74 €	5,13 €	0,987
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,32955	4,36 €	1,44 €	0,277
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m ³	m ²	0,49888	3,91 €	1,95 €	0,375
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m ²	0,49888	2,97 €	1,48 €	0,285
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,17869	13,96 €	2,49 €	0,480
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13719	11,54 €	1,58 €	0,304
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				14,08 €	2,707
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silícea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m ²	0,99776	10,20 €	10,18 €	1,958
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m ² compra)	m ²	0,17346	17,65 €	3,06 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m ²	0,82430	16,39 €	13,51 €	2,599
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,84548	3,29 €	2,78 €	0,535
	Total capítulo de solados por m ² construido				29,54 €	5,680
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,09697	159,54 €	15,47 €	2,975
exterior	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,01199	166,09 €	1,99 €	0,383
0,1092	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,35460	4,65 €	1,65 €	0,317
m ² /m ² sum	Colocación carpintería exterior	m ²	0,10895	22,11 €	2,41 €	0,463
	Sellado carpintería exterior	ml	0,35460	1,62 €	0,57 €	0,110
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,09250	26,81 €	2,48 €	0,477
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m ²	0,13293	26,79 €	3,56 €	0,685
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m ²	0,09806	23,62 €	2,32 €	0,445
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				30,45 €	5,856
Carpintería interior	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 ² /m ² 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 ² incluso barniz	ud		237,70 €		
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,16105	12,72 €	2,05 €	0,394
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				17,67 €	3,399
Fontanería	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 ² construido				27,59 €	5,306

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00052	1.780,53 €	0,93 €	0,178
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00052	12.082,17 €	6,28 €	1,207
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00052	12.492,97 €	6,49 €	1,248
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00052	1.424,16 €	0,74 €	0,142
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00052	1.580,25 €	0,82 €	0,158
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00052	3.159,51 €	1,64 €	0,316
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00052	7.477,10 €	3,89 €	0,747
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00052	14.871,21 €	7,73 €	1,486
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04885	57,05 €	2,79 €	0,536
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04885	47,22 €	2,31 €	0,444
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00831	653,58 €	5,43 €	1,045
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,74333	9,14 €	6,80 €	1,307
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,10377	110,91 €	11,51 €	2,213
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00805	214,72 €	1,73 €	0,333
	Ayudas de albañilería	ud	0,00831	137,98 €	1,15 €	0,221
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido					60,22 €
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m ² útiles	ud	0,00831	1.033,57 €	8,59 €	1,653
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00831	544,51 €	4,53 €	0,871
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00831	119,32 €	0,99 €	0,191
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00831	84,71 €	0,70 €	0,135
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00831	129,16 €	1,07 €	0,207
	Total capítulo de energía solar por m ² construido					15,89 €
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00831	60,96 €	0,51 €	0,097
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,16172	8,68 €	1,40 €	0,270
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00831	139,87 €	1,16 €	0,224
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00831	223,82 €	1,86 €	0,358
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00831	1.102,39 €	9,17 €	1,763
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00831	95,66 €	0,80 €	0,153
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00831	56,11 €	0,47 €	0,090
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00036	2.573,70 €	0,92 €	0,178
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00831	346,30 €	2,88 €	0,554
	Total capítulo de electricidad por m ² construido					19,16 €
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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
6 Tubos	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00042	623,56 €	0,26 €	0,050
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00042	1.564,24 €	0,65 €	0,125
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02661	9,09 €	0,24 €	0,047
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,02744	11,27 €	0,31 €	0,059
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,02744	10,07 €	0,28 €	0,053
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00249	177,14 €	0,44 €	0,085
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00249	108,40 €	0,27 €	0,052
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00831	78,82 €	0,66 €	0,126
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02494	94,82 €	2,37 €	0,455
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00831	115,21 €	0,96 €	0,184
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				6,98 €	1,342
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m ²	2,07399	2,65 €	5,49 €	1,056
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m ²	0,82430	3,13 €	2,58 €	0,496
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,17346	3,13 €	0,54 €	0,104
		Total capítulo de pintura por m ² construido				8,61 €
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00831	180,43 €	1,50 €	0,288
		Total capítulo de varios por m ² construido			1,50 €	0,288
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	7,05 €	7,05 €	1,355
		Total capítulo de seguridad y salud m ² construido			7,05 €	1,355
Elementos ocupada 0,1096 m ² /m ²	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m ²	0,05473	244,09 €	13,36 €	2,569
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m ²	0,03310	508,67 €	16,84 €	3,238
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m ²	0,00937	327,39 €	3,07 €	0,590
	Recintos telecomunicaciones	m ²	0,00330	237,08 €	0,78 €	0,150
	Sala de calderas calefacción	m ²	0,00912	552,65 €	5,04 €	0,969
	Total capítulo de elementos comunes por m ² construido				39,08 €	7,516
Total de ejecución material por m ² . construido de vivienda tipo medio				139,51 m ²	520,00 €	100,0

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

4.2.1. Zonas de valor 01HC, 02UU, 03AA y 04CC

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

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

Siendo:

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

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

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

Siendo:

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

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

4.2.2. Zonas de valor 05II

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

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

Siendo:

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

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

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

Siendo:

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

Considerando el grado de actividad de la zona y que la actual coyuntura del sector de la construcción ha reducido las expectativas de obtención de beneficios en la promoción de viviendas se fija un beneficio del promotor del 4.80% para la zona de valor y usos.

4.2.3. Zonas de valor 06DD

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

4.2.4. Zonas de valor 00RG, 00PT, 00RE y 00PP

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

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

Siendo:

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

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

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

Siendo:

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

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

4.3. Costes de mercado de la urbanización

4.3.1. Zonas de valor 01HC y 04CC

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 17,60 €/m², de acuerdo con una unidad de ejecución tipo cuyas características se expresan a continuación:

Unidad urbanística	Características unidad								Costes de urbanización	
	Superficie unidad (m ²)	Superficie parcelas privadas (m ²)	Superficie viales (m ²)	Zonas verdes (m ²)	Sistema general (m ²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edificabilidad (m ² /m ²)	Por m ² de espacio público (€/m ²)	Por m ² de parcela bruta (€/m ²)
Medias	18.307,23	9.771,95	1.983,14	6.152,15	400,00	6,50	82	0,69	48,00	22,00
UN-2	9.497,35	6.415,78	1.255,00	1.826,57	0,00	6,00	60	0,80	70,55	22,89
AR-6	27.117,11	13.128,11	2.711,28	10.477,72	800,00	7,00	104	0,57	40,28	20,78

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

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m ³	0,7395	1,93 €	1,43 €	8,47
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m ³	0,1105	7,64 €	0,84 €	5,01
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m ³	0,4500	1,47 €	0,66 €	3,93
	Total capítulo movimiento de tierras por m ²				2,94 €	17,41
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,0063	15,36 €	0,10 €	0,58
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,0091	18,78 €	0,17 €	1,01
	Áridos filtrantes	m ³	0,0025	14,03 €	0,03 €	0,21
	Total capítulo drenajes por m ² .				0,30 €	1,80

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m³	0,0575	2,46 €	0,14 €	0,84
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m³	0,0383	9,41 €	0,36 €	2,14
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,0662	1,47 €	0,10 €	0,58
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,0324	15,67 €	0,51 €	3,01
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,0134	26,08 €	0,35 €	2,07
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,0010	153,76 €	0,16 €	0,96
	Acometida a colector	ud	0,0019	55,42 €	0,11 €	0,64
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m².				1,73 €	10,23
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m³	0,0147	2,46 €	0,04 €	0,21
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m³	0,0063	9,41 €	0,06 €	0,35
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m³	0,0152	1,47 €	0,02 €	0,13
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,0237	29,23 €	0,69 €	4,10
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,0012	80,02 €	0,09 €	0,55
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,0012	51,42 €	0,06 €	0,35
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0002	273,48 €	0,05 €	0,32
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,0001	633,88 €	0,04 €	0,21
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0001	273,48 €	0,02 €	0,09
	Boca de riego.	ud	0,0002	272,10 €	0,04 €	0,26
	Total capítulo distribución de agua por m².				1,11 €	6,59
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,0207	18,08 €	0,37 €	2,22
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,0357	29,61 €	1,06 €	6,27
	Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,0009	260,23 €	0,23 €	1,38
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,0000	21.585,66 €	0,21 €	1,27
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,0000	20.396,57 €	0,20 €	1,20
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 Al	ml	0,0071	11,34 €	0,08 €	0,48
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 Al	ml	0,0179	8,22 €	0,15 €	0,87
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm2 Al	ml	0,0107	5,09 €	0,05 €	0,32
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,0002	166,79 €	0,03 €	0,18
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm2 Al	ml	0,0071	27,66 €	0,20 €	1,17
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,0000	898,50 €	0,03 €	0,19
Total capítulo distribución de energía eléctrica por m².				2,62 €	15,55	
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,0193	10,78 €	0,21 €	1,23
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,0010	49,04 €	0,05 €	0,29
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,0000	97,18 €	0,00 €	0,03
	Total capítulo distribución de gas natural por m².				0,26 €	1,55
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,0243	11,88 €	0,29 €	1,71
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,0002	17,25 €	0,00 €	0,02
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,0002	465,17 €	0,08 €	0,49
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,0000	301,96 €	0,01 €	0,06
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,0005	87,22 €	0,05 €	0,27
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,0001	422,70 €	0,04 €	0,26
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,0000	3.411,45 €	0,04 €	0,21
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0336	0,70 €	0,02 €	0,14
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0018	8,77 €	0,02 €	0,09
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0050	21,03 €	0,10 €	0,62
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	150,71 €	0,01 €	0,04
	Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	454,91 €	0,00 €	0,03
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,0001	895,74 €	0,11 €	0,67
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivador	ml	0,0221	5,31 €	0,12 €	0,70
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Via Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,0000	25.339,21 €	0,26 €	1,57
	Total capítulo de canalización telefónica por m².				1,16 €	6,89
	Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,0340	14,07 €	0,48 €
Arqueta hormigón 40/40/65 cm.		ud	0,0010	56,55 €	0,06 €	0,35
Arqueta hormigón 60/60/80 cm.		ud	0,0003	95,22 €	0,03 €	0,15
Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.		ud	0,0013	28,95 €	0,04 €	0,22
Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.		ud	0,0004	20,98 €	0,01 €	0,05
Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm²		ud	0,0244	2,91 €	0,07 €	0,42
Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²		ud	0,0157	6,42 €	0,10 €	0,60
Total capítulo de alumbrado público por m².				0,78 €	4,63	
Riego por	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m³	0,0081	2,46 €	0,02 €	0,12

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
aspersión	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,0081	1,47 €	0,01 €	0,07
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,0003	80,02 €	0,03 €	0,16
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,0642	5,45 €	0,35 €	2,07
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,0003	107,73 €	0,03 €	0,20
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,0011	32,84 €	0,04 €	0,21
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,0051	6,31 €	0,03 €	0,19
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,0000	632,74 €	0,01 €	0,05
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,0000	1.133,72 €	0,01 €	0,04
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m ² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,0420	1,26 €	0,05 €	0,31
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,0336	0,13 €	0,00 €	0,03
	Total capítulo de riego por aspersión por m ² .				0,58 €	3,45
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,0259	10,83 €	0,28 €	1,66
	Subbase granular todo-uno en aceras	m ³	0,0299	10,83 €	0,32 €	1,92
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,0120	11,36 €	0,14 €	0,81
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,0314	5,19 €	0,16 €	0,97
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,0183	11,27 €	0,21 €	1,22
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,0018	71,20 €	0,13 €	0,75
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m ²	0,0161	13,58 €	0,22 €	1,30
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,0321	10,75 €	0,35 €	2,05
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m ²	0,1007	2,94 €	0,30 €	1,76
	Total capítulo aceras y calzadas por m ² .				2,10 €	12,44
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m ²	0,1328	5,53 €	0,73 €	4,35
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m ²	0,1328	1,96 €	0,26 €	1,55
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,0111	39,50 €	0,44 €	2,60
	Arbustos de porte medio	ud	0,0618	12,70 €	0,79 €	4,66
		Total capítulo de jardinería por m ² .				2,22 €
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0004	271,37 €	0,10 €	0,59
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0002	529,06 €	0,08 €	0,49
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,0003	80,94 €	0,03 €	0,15
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,0000	1.141,55 €	0,04 €	0,22
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m ²	0,0012	31,65 €	0,04 €	0,23
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,0000	10.010,76 €	0,34 €	1,99
		Total capítulo de mobiliario urbano por m ² .				0,62 €
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,0006	128,20 €	0,07 €	0,43
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m ²	0,0045	6,64 €	0,03 €	0,18
		Total capítulo de señalización viaria por m ² .				0,10 €
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,0004	51,34 €	0,02 €	0,11
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,0000	88,69 €	0,00 €	0,02
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,0010	18,20 €	0,02 €	0,11
		Total capítulo de ensayos de control por m ² .				0,04 €
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m ²	0,0158	9,39 €	0,15 €	0,88
		Total capítulo de derribos y demoliciones por m ² .			0,15 €	0,88
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	15,72 €	0,16 €	0,93
		Total capítulo de seguridad y salud por m ² .			0,16 €	0,93
1	Total de ejecución material por m ² . de urbanización				16,87 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,37 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,36 €	2,14
Total 1+2+3					17,60 €	104,33

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

Movimiento de tierras	3,08 €/m ²
Saneamiento	2,03 €/m ²
Distribución de aguas	1,11 €/m ²
Distribución de energía	2,62 €/m ²
Otras redes	1,42 €/m ²
Alumbrado público	0,78 €/m ²
Calzadas y aceras	2,10 €/m ²

Jardinería	2,80 €/m ²
Mobiliario	0,72 €/m ²
Otros	0,93 €/m ²
Total Ejecución Material	17,60 €/m ²
Beneficio Industrial	2,64 €/m ²
Licencia y Honorarios	1,76 €/m ²
Total	22,00 €/m ²

4.3.2. Zonas de valor 02UU

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

Unidad urbanística	Características unidad								Costes de urbanización	
	Superficie unidad (m ²)	Superficie parcelas privadas (m ²)	Superficie viales (m ²)	Zonas verdes (m ²)	Sistema general (m ²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edificabilidad (m ² /m ²)	Por m ² de espacio público (€/m ²)	Por m ² de parcela bruta (€/m ²)
Medias	6.334,82	4.324,47	1.066,58	838,10	105,67	6,00	5	0,48	95,00	30,00
UC-12	9.081,00	5.965,00	2.016,00	920,00	180,00	6,00	9	0,36	107,56	36,91
UC-17	9.449,00	6.836,00	1.590,10	1.022,90	0,00	6,00	5	0,32	108,09	29,89
UN-4	10.022,54	7.000,00	1.163,00	1.459,54	400,00	6,00	7	0,70	79,12	23,86
UN-5	2.485,94	1.890,00	290,00	305,94	0,00	6,00	3	0,70	98,33	23,57
AR8	4.329,41	2.172,95	1.050,76	1.051,70	54,00	6,00	6	0,46	84,74	42,21
UN-6.1	2.641,03	2.082,88	289,61	268,54	0,00	6,00	2	0,34	104,36	22,05

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

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m ³	0,7395	2,34 €	1,73 €	7,52
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m ³	0,1105	9,25 €	1,02 €	4,45
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m ³	0,4500	1,79 €	0,80 €	3,49
	Total capítulo movimiento de tierras por m ²					3,56 €
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,0161	18,60 €	0,30 €	1,30
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,0138	22,74 €	0,31 €	1,37
	Áridos filtrantes	m ³	0,0019	16,99 €	0,03 €	0,14
	Total capítulo drenajes por m ²					0,64 €
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,0776	2,98 €	0,23 €	1,00
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,0517	11,39 €	0,59 €	2,56
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,0882	1,79 €	0,16 €	0,68
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,0406	18,97 €	0,77 €	3,35
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,0203	31,59 €	0,64 €	2,79
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,0016	186,20 €	0,30 €	1,29
	Acometida a colector	ud	0,0029	67,11 €	0,20 €	0,86
Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m ²					2,88 €	12,54
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m ³	0,0214	2,98 €	0,06 €	0,28
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m ³	0,0092	11,39 €	0,10 €	0,45
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m ³	0,0227	1,79 €	0,04 €	0,18
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,0359	35,40 €	1,27 €	5,52
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,0005	96,90 €	0,04 €	0,19
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,0005	62,26 €	0,03 €	0,12
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0003	331,18 €	0,10 €	0,41
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,0001	767,63 €	0,07 €	0,29
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0001	331,18 €	0,03 €	0,12
	Boca de riego.	ud	0,0002	329,51 €	0,08 €	0,35
	Total capítulo distribución de agua por m ²					1,82 €

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,0314	21,90 €	0,69 €	2,99
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,0542	35,86 €	1,94 €	8,45
	Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,0014	315,14 €	0,43 €	1,86
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,0000	26.140,13 €	0,39 €	1,71
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,0000	24.700,14 €	0,37 €	1,62
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 Al	ml	0,0108	13,73 €	0,15 €	0,65
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 Al	ml	0,0271	9,96 €	0,27 €	1,17
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm2 Al	ml	0,0163	6,16 €	0,10 €	0,44
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,0003	201,98 €	0,06 €	0,24
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm2 Al	ml	0,0108	33,50 €	0,36 €	1,58
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,0001	1.088,08 €	0,06 €	0,26
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m².				4,82 €	20,96
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,0293	13,05 €	0,38 €	1,66
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,0015	59,39 €	0,09 €	0,38
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,0001	117,68 €	0,01 €	0,04
		Total capítulo distribución de gas natural por m².				0,48 €
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,0368	14,39 €	0,53 €	2,30
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,0003	20,89 €	0,01 €	0,02
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,0003	563,32 €	0,15 €	0,66
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,0000	365,67 €	0,02 €	0,08
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,0008	105,63 €	0,08 €	0,37
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,0002	511,89 €	0,08 €	0,35
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,0000	4.131,25 €	0,03 €	0,13
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0509	0,85 €	0,04 €	0,19
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0028	10,62 €	0,03 €	0,13
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0075	25,47 €	0,19 €	0,83
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0001	182,51 €	0,01 €	0,05
	Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	550,89 €	0,00 €	0,02
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,0002	1.084,74 €	0,21 €	0,91
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivador	ml	0,0336	6,43 €	0,22 €	0,94
Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,0000	30.685,67 €	0,22 €	0,98	
	Total capítulo de canalización telefónica por m².				1,83 €	7,97
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,0499	17,04 €	0,85 €	3,70
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,0015	68,49 €	0,10 €	0,44
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,0004	115,31 €	0,04 €	0,18
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,0020	35,06 €	0,07 €	0,30
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,0002	25,40 €	0,00 €	0,02
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm²	ud	0,0370	3,53 €	0,13 €	0,57
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²	ud	0,0153	7,78 €	0,12 €	0,52
		Total capítulo de alumbrado público por m².				1,32 €
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m³	0,0032	2,98 €	0,01 €	0,04
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,0032	1,79 €	0,01 €	0,02
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,0001	96,90 €	0,01 €	0,06
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,0253	6,60 €	0,17 €	0,72
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,0001	130,47 €	0,02 €	0,07
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,0004	39,77 €	0,02 €	0,07
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,0020	7,64 €	0,02 €	0,07
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,0000	766,24 €	0,00 €	0,02
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,0000	1.372,93 €	0,00 €	0,01
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,0165	1,53 €	0,03 €	0,11
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,0132	0,15 €	0,00 €	0,01
	Total capítulo de riego por aspersión por m².				0,28 €	1,21
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m³	0,0363	13,11 €	0,48 €	2,07
	Subbase granular todo-uno en aceras	m³	0,0410	13,11 €	0,54 €	2,34
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m³	0,0168	13,76 €	0,23 €	1,00
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,0477	6,28 €	0,30 €	1,30
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,0072	13,65 €	0,10 €	0,43
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,0027	86,22 €	0,23 €	1,02
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m²	0,0064	16,44 €	0,10 €	0,45
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,0488	13,02 €	0,64 €	2,76

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m ²	0,1528	3,56 €	0,54 €	2,37
	Total capítulo aceras y calzadas por m ² .				3,16 €	13,74
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m ²	0,0523	6,69 €	0,35 €	1,52
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m ²	0,0523	2,38 €	0,12 €	0,54
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,0044	47,84 €	0,21 €	0,91
	Arbustos de porte medio	ud	0,0243	15,38 €	0,37 €	1,63
	Total capítulo de jardinería por m ² .				1,06 €	4,60
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0005	328,62 €	0,18 €	0,78
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0002	640,69 €	0,15 €	0,65
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,0004	98,02 €	0,04 €	0,19
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,0000	1.382,42 €	0,07 €	0,28
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m ²	0,0005	38,33 €	0,02 €	0,08
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,0000	12.122,98 €	0,16 €	0,70
	Total capítulo de mobiliario urbano por m ² .				0,62 €	2,68
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,0009	155,25 €	0,13 €	0,58
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m ²	0,0068	8,04 €	0,05 €	0,24
	Total capítulo de señalización viaria por m ² .				0,19 €	0,81
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,0005	62,18 €	0,03 €	0,15
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,0001	107,40 €	0,01 €	0,03
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,0015	22,04 €	0,03 €	0,15
	Total capítulo de ensayos de control por m ² .				0,07 €	0,32
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m ²	0,0071	11,37 €	0,08 €	0,35
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m ² .				0,08 €	0,35
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	19,03 €	0,19 €	0,83
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² .				0,19 €	0,83
1	Total de ejecución material por m ² . de urbanización				23,00 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,50 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,49 €	2,14
Total 1+2+3					24,00 €	104,33

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

Movimiento de tierras	3,64 €/m ²
Saneamiento	3,53 €/m ²
Distribución de aguas	1,82 €/m ²
Distribución de energía	4,82 €/m ²
Otras redes	2,31 €/m ²
Alumbrado público	1,32 €/m ²
Calzadas y aceras	3,16 €/m ²
Jardinería	1,33 €/m ²
Mobiliario	0,80 €/m ²
Otros	1,26 €/m ²
Total Ejecución Material	24,00 €/m ²
Beneficio Industrial	3,60 €/m ²
Licencia y Honorarios	2,40 €/m ²
Total	30,00 €/m ²

4.3.3. Zonas de valor 03AA

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 25,60 €/m², de acuerdo con una unidad de ejecución tipo cuyas características se expresan a continuación:

Unidad urbanística	Características unidad								Costes de urbanización	
	Superficie unidad (m²)	Superficie parcelas privadas (m²)	Superficie viales (m²)	Zonas verdes (m²)	Sistema general (m²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edificabilidad (m²/m²)	Por m² de espacio público (€/m²)	Por m² de parcela bruta (€/m²)
Medias	6.873,68	3.988,64	1.476,10	1.054,55	354,39	6,00	11	0,44	77,00	32,00
UC-8	6.873,68	3.988,64	1.476,10	1.054,55	354,39	6,00	11	0,44	75,05	31,50

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 m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m³	0,7395	2,01 €	1,48 €	6,05
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m³	0,1105	7,93 €	0,88 €	3,57
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m³	0,4500	1,53 €	0,69 €	2,81
	Total capítulo movimiento de tierras por m²				3,05 €	12,43
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,0139	15,95 €	0,22 €	0,90
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,0183	19,50 €	0,36 €	1,45
	Áridos filtrantes	m³	0,0024	14,57 €	0,03 €	0,14
	Total capítulo drenajes por m².				0,61 €	2,49
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m³	0,1020	2,55 €	0,26 €	1,06
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m³	0,0680	9,77 €	0,66 €	2,71
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,1158	1,53 €	0,18 €	0,72
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,0531	16,27 €	0,86 €	3,52
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,0268	27,09 €	0,73 €	2,96
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,0021	159,67 €	0,34 €	1,37
	Acometida a colector	ud	0,0039	57,55 €	0,22 €	0,91
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m².				3,25 €	13,26
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m³	0,0282	2,55 €	0,07 €	0,29
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m³	0,0121	9,77 €	0,12 €	0,48
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m³	0,0300	1,53 €	0,05 €	0,19
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,0474	30,36 €	1,44 €	5,87
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,0005	83,09 €	0,04 €	0,18
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,0005	53,39 €	0,03 €	0,11
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0004	283,99 €	0,11 €	0,44
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,0001	658,24 €	0,08 €	0,31
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0001	283,99 €	0,03 €	0,13
	Boca de riego.	ud	0,0003	282,56 €	0,09 €	0,37
	Total capítulo distribución de agua por m².				2,05 €	8,37
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,0415	18,78 €	0,78 €	3,18
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,0716	30,75 €	2,20 €	8,97
	Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,0018	270,24 €	0,48 €	1,97
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,0000	22.415,24 €	0,45 €	1,82
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,0000	21.180,45 €	0,42 €	1,72
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 Al	ml	0,0143	11,77 €	0,17 €	0,69
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 Al	ml	0,0358	8,54 €	0,31 €	1,25
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm2 Al	ml	0,0215	5,29 €	0,11 €	0,46
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,0004	173,20 €	0,06 €	0,26
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm2 Al	ml	0,0143	28,73 €	0,41 €	1,68
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,0001	933,03 €	0,07 €	0,27
Total capítulo distribución de energía eléctrica por m².				5,46 €	22,25	
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,0387	11,19 €	0,43 €	1,76
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,0020	50,92 €	0,10 €	0,41
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,0001	100,91 €	0,01 €	0,04
	Total capítulo distribución de gas natural por m².				0,54 €	2,21
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,0487	12,34 €	0,60 €	2,45
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,0003	17,92 €	0,01 €	0,03
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,0004	483,05 €	0,17 €	0,70
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,0001	313,57 €	0,02 €	0,08
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,0011	90,57 €	0,10 €	0,39
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,0002	438,94 €	0,09 €	0,38

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,0000	3.542,56 €	0,02 €	0,10
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0673	0,73 €	0,05 €	0,20
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0037	9,11 €	0,03 €	0,14
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0099	21,84 €	0,22 €	0,89
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0001	156,50 €	0,01 €	0,06
	Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	472,39 €	0,00 €	0,01
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,0003	930,17 €	0,24 €	0,96
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivador	ml	0,0444	5,52 €	0,24 €	1,00
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,0000	26.313,06 €	0,18 €	0,72
	Total capítulo de canalización telefónica por m².				1,99 €	8,10
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,0658	14,61 €	0,96 €	3,92
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,0020	58,73 €	0,12 €	0,47
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,0005	98,88 €	0,05 €	0,19
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,0026	30,06 €	0,08 €	0,32
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,0002	21,78 €	0,00 €	0,02
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm²	ud	0,0489	3,02 €	0,15 €	0,60
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²	ud	0,0197	6,67 €	0,13 €	0,54
	Total capítulo de alumbrado público por m².				1,49 €	6,06
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m³	0,0037	2,55 €	0,01 €	0,04
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,0037	1,53 €	0,01 €	0,02
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,0002	83,09 €	0,01 €	0,05
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,0293	5,66 €	0,17 €	0,68
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,0001	111,87 €	0,02 €	0,07
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,0005	34,10 €	0,02 €	0,07
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,0023	6,55 €	0,02 €	0,06
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,0000	657,05 €	0,00 €	0,02
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,0000	1.177,30 €	0,00 €	0,01
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,0192	1,31 €	0,03 €	0,10
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,0153	0,13 €	0,00 €	0,01
	Total capítulo de riego por aspersión por m².				0,28 €	1,12
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m³	0,0480	11,24 €	0,54 €	2,20
	Subbase granular todo-uno en aceras	m³	0,0541	11,24 €	0,61 €	2,48
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m³	0,0222	11,80 €	0,26 €	1,07
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,0630	5,38 €	0,34 €	1,38
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,0084	11,70 €	0,10 €	0,40
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,0036	73,93 €	0,26 €	1,08
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m²	0,0074	14,10 €	0,10 €	0,42
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,0644	11,17 €	0,72 €	2,93
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m²	0,2019	3,06 €	0,62 €	2,51
	Total capítulo aceras y calzadas por m².				3,55 €	14,47
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m²	0,0606	5,74 €	0,35 €	1,42
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m²	0,0606	2,04 €	0,12 €	0,50
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,0051	41,02 €	0,21 €	0,85
	Arbustos de porte medio	ud	0,0282	13,19 €	0,37 €	1,52
	Total capítulo de jardinería por m².				1,05 €	4,29
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0007	281,79 €	0,20 €	0,83
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0003	549,39 €	0,17 €	0,69
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,0006	84,05 €	0,05 €	0,20
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,0001	1.185,43 €	0,07 €	0,30
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m²	0,0006	32,87 €	0,02 €	0,07
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,0000	10.395,49 €	0,16 €	0,65
	Total capítulo de mobiliario urbano por m².				0,67 €	2,74
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,0011	133,13 €	0,15 €	0,61
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m²	0,0089	6,89 €	0,06 €	0,25
	Total capítulo de señalización viaria por m².				0,21 €	0,86
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,0007	53,32 €	0,04 €	0,16
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,0001	92,09 €	0,01 €	0,03
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,0020	18,90 €	0,04 €	0,16
	Total capítulo de ensayos de control por m².				0,08 €	0,34

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m ²	0,0084	9,75 €	0,08 €	0,34
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m ² .				0,08 €	0,34
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	16,32 €	0,16 €	0,67
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² .				0,16 €	0,67
1	Total de ejecución material por m ² . de urbanización				24,54 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,54 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,53 €	2,14
Total 1+2+3					25,60 €	104,33

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

Movimiento de tierras	3,13 €/m ²
Saneamiento	3,87 €/m ²
Distribución de aguas	2,05 €/m ²
Distribución de energía	5,46 €/m ²
Otras redes	2,53 €/m ²
Alumbrado público	1,49 €/m ²
Calzadas y aceras	3,55 €/m ²
Jardinería	1,33 €/m ²
Mobiliario	0,88 €/m ²
Otros	1,31 €/m ²
Total Ejecución Material	25,60 €/m ²
Beneficio Industrial	3,84 €/m ²
Licencia y Honorarios	2,56 €/m ²
Total	32,00 €/m ²

4.3.4. Zonas de valor 05II

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 19,20 €/m², de acuerdo con una unidad de ejecución tipo cuyas características se expresan a continuación:

Unidad urbanística	Características unidad								Costes de urbanización	
	Superficie unidad (m ²)	Superficie parcelas privadas (m ²)	Superficie viales (m ²)	Zonas verdes (m ²)	Sistema general (m ²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edificabilidad (m ² /m ²)	Por m ² de espacio público (€/m ²)	Por m ² de parcela bruta (€/m ²)
Medias	2.897,93	1.272,93	475,00	1.150,00	0,00	6,00	0	0,70	43,00	24,00
UN-7	2.897,93	1.272,93	475,00	1.150,00	0,00	6,00	0	0,70	42,38	23,76

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

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m ³	0,7395	1,59 €	1,17 €	6,38
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m ³	0,1105	6,28 €	0,69 €	3,77
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m ³	0,4500	1,21 €	0,55 €	2,97
	Total capítulo movimiento de tierras por m ²				2,41 €	13,12
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,0054	12,63 €	0,07 €	0,37
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,0139	15,44 €	0,22 €	1,17
	Áridos filtrantes	m ³	0,0032	11,53 €	0,04 €	0,20
	Total capítulo drenajes por m ² .				0,32 €	1,74

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m³	0,0849	2,02 €	0,17 €	0,93
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m³	0,0566	7,74 €	0,44 €	2,38
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,0975	1,21 €	0,12 €	0,64
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,0469	12,88 €	0,60 €	3,28
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,0205	21,45 €	0,44 €	2,39
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,0016	126,44 €	0,20 €	1,10
	Acometida a colector	ud	0,0030	45,57 €	0,14 €	0,74
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m².				2,11 €	11,47
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m³	0,0222	2,02 €	0,04 €	0,24
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m³	0,0095	7,74 €	0,07 €	0,40
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m³	0,0232	1,21 €	0,03 €	0,15
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,0362	24,04 €	0,87 €	4,73
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,0014	65,80 €	0,09 €	0,49
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,0014	42,28 €	0,06 €	0,31
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0003	224,90 €	0,07 €	0,37
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,0001	521,27 €	0,05 €	0,25
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0001	224,90 €	0,02 €	0,11
	Boca de riego.	ud	0,0002	223,76 €	0,06 €	0,30
	Total capítulo distribución de agua por m².				1,35 €	7,35
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,0317	14,87 €	0,47 €	2,56
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,0546	24,35 €	1,33 €	7,23
	Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,0014	214,00 €	0,29 €	1,59
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,0000	17.750,89 €	0,27 €	1,46
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,0000	16.773,05 €	0,25 €	1,38
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 AI	ml	0,0109	9,32 €	0,10 €	0,55
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 AI	ml	0,0273	6,76 €	0,18 €	1,00
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm2 AI	ml	0,0164	4,19 €	0,07 €	0,37
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,0003	137,16 €	0,04 €	0,21
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm2 AI	ml	0,0109	22,75 €	0,25 €	1,35
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,0001	738,88 €	0,04 €	0,22
Total capítulo distribución de energía eléctrica por m².				3,30 €	17,93	
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,0295	8,86 €	0,26 €	1,42
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,0015	40,33 €	0,06 €	0,33
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,0001	79,91 €	0,01 €	0,03
	Total capítulo distribución de gas natural por m².				0,33 €	1,78
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,0372	9,77 €	0,36 €	1,97
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,0003	14,19 €	0,00 €	0,02
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,0003	382,53 €	0,10 €	0,57
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,0000	248,32 €	0,01 €	0,07
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,0008	71,73 €	0,06 €	0,32
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,0002	347,60 €	0,06 €	0,30
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,0000	2.805,40 €	0,03 €	0,16
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0514	0,58 €	0,03 €	0,16
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0028	7,21 €	0,02 €	0,11
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0076	17,30 €	0,13 €	0,71
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0001	123,94 €	0,01 €	0,05
	Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	374,09 €	0,00 €	0,02
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,0002	736,61 €	0,14 €	0,78
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivador	ml	0,0339	4,37 €	0,15 €	0,80
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,0000	20.837,62 €	0,22 €	1,21
Total capítulo de canalización telefónica por m².				1,33 €	7,25	
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,0515	11,57 €	0,60 €	3,24
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,0016	46,51 €	0,07 €	0,39
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,0004	78,30 €	0,03 €	0,17
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,0020	23,81 €	0,05 €	0,26
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,0005	17,25 €	0,01 €	0,05
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm²	ud	0,0373	2,39 €	0,09 €	0,49
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²	ud	0,0214	5,28 €	0,11 €	0,61

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Total capítulo de alumbrado público por m ² .				0,96 €	5,21
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m ³	0,0095	2,02 €	0,02 €	0,10
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,0095	1,21 €	0,01 €	0,06
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,0004	65,80 €	0,03 €	0,14
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,0758	4,48 €	0,34 €	1,85
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,0004	88,60 €	0,03 €	0,18
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,0013	27,00 €	0,04 €	0,19
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,0060	5,19 €	0,03 €	0,17
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,0000	520,33 €	0,01 €	0,04
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,0000	932,31 €	0,01 €	0,04
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m ² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,0496	1,04 €	0,05 €	0,28
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,0397	0,10 €	0,00 €	0,02
	Total capítulo de riego por aspersión por m ² .				0,57 €	3,07
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,0366	8,90 €	0,33 €	1,77
	Subbase granular todo-uno en aceras	m ³	0,0420	8,90 €	0,37 €	2,03
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,0169	9,34 €	0,16 €	0,86
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,0481	4,26 €	0,21 €	1,11
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,0216	9,27 €	0,20 €	1,09
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,0027	58,55 €	0,16 €	0,87
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m ²	0,0190	11,16 €	0,21 €	1,16
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,0492	8,84 €	0,43 €	2,36
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m ²	0,1541	2,42 €	0,37 €	2,03
	Total capítulo aceras y calzadas por m ² .				2,44 €	13,28
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m ²	0,1568	4,55 €	0,71 €	3,87
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m ²	0,1568	1,62 €	0,25 €	1,38
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,0131	32,49 €	0,43 €	2,31
	Arbustos de porte medio	ud	0,0730	10,44 €	0,76 €	4,14
	Total capítulo de jardinería por m ² .				2,15 €	11,70
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0006	223,16 €	0,12 €	0,67
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0002	435,07 €	0,10 €	0,56
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,0005	66,56 €	0,03 €	0,17
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,0000	938,75 €	0,05 €	0,25
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m ²	0,0014	26,03 €	0,04 €	0,20
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,0000	8.232,31 €	0,33 €	1,78
	Total capítulo de mobiliario urbano por m ² .				0,67 €	3,63
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,0009	105,43 €	0,09 €	0,49
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m ²	0,0068	5,46 €	0,04 €	0,20
	Total capítulo de señalización viaria por m ² .				0,13 €	0,70
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,0005	42,22 €	0,02 €	0,13
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,0001	72,93 €	0,00 €	0,02
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,0015	14,97 €	0,02 €	0,13
	Total capítulo de ensayos de control por m ² .				0,05 €	0,27
Derrivos y demoliciones	Derrivos y demoliciones	m ²	0,0189	7,72 €	0,15 €	0,79
	Total capítulo de derrivos y demoliciones por m ² .				0,15 €	0,79
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	12,92 €	0,13 €	0,70
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² .				0,13 €	0,70
1	Total de ejecución material por m ² . de urbanización				18,40 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,40 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,39 €	2,14
Total 1+2+3					19,20 €	104,33

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

Movimiento de tierras	2,56 €/m ²
Saneamiento	2,43 €/m ²
Distribución de aguas	1,35 €/m ²
Distribución de energía	3,30 €/m ²

Otras redes	1,66 €/m ²
Alumbrado público	0,96 €/m ²
Calzadas y aceras	2,44 €/m ²
Jardinería	2,72 €/m ²
Mobiliario	0,80 €/m ²
Otros	0,98 €/m ²
Total Ejecución Material	19,20 €/m ²
Beneficio Industrial	2,88 €/m ²
Licencia y Honorarios	1,92 €/m ²
Total	24,00 €/m ²

5. VALORACION DEL SUELO

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

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

En notación matemática:

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

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 ²)	Código de identificación
01HC	Todas las edificaciones	Predominante	1,47	1,21	108,00	01
		Otros usos	1,47	1,21	45,00	02
02UU	Todas las edificaciones	Predominante	1,47	1,21	112,00	01
		Otros usos	1,47	1,21	40,00	02
03AA	Todas las edificaciones	Predominante	1,47	1,21	151,00	01
		Otros usos	1,47	1,21	54,00	02
04CC	Todas las edificaciones	Predominante	1,47	1,21	255,00	01
		Otros usos	1,47	1,21	143,00	02
		Garajes y trasteros	1,47	1,21	107,00	03
05II	Todas las edificaciones	Predominante	1,47	1,21	88,00	01
		Otros usos	1,47	1,21	44,00	02
06DD	Todas las edificaciones	Predominante	1,30	1,10	27,00	01
		Otros usos	1,30	1,10	9,00	02

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
00TT	Todas las edificaciones	Dotacional	1,47	1,21	246,00	01
00RE	Régimen especial	Residencial	1,47	1,21	227,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	116,00	02
00RG	Régimen general	Residencial	1,47	1,21	246,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	126,00	02
00PT	Precio tasado	Residencial	1,47	1,21	284,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	145,00	02
00PP	Precio pactado	Residencial	1,47	1,21	367,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	160,00	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	01HC	02UU	03AA	04CC	05II	06DD
Código	Descripción	Descripción						
1	RESIDENCIAL	Baja	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	01	01	01	01	02	01
2	ALMACENAJE	Baja	02	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	03	02	02
		Resto de plantas	01	02	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	03	02	02
3	AGRARIO	Baja	02	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	03	02	02
		Resto de plantas	01	02	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	03	02	02
4	INDUSTRIAL	Baja	02	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	03	02	02
		Resto de plantas	01	02	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	03	02	02
5	COMERCIAL	Baja	02	02	02	02	01	01
		Semisótano	02	02	02	02	01	01
		Entreplanta	02	02	02	03	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	03	02	02
6	OFICINA	Baja	02	02	02	02	01	01
		Semisótano	02	02	02	02	01	01
		Entreplanta	02	02	02	03	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	03	02	02
7	ESPECTACULOS	Baja	02	02	02	02	01	01
		Semisótano	02	02	02	02	01	01

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

5.2.1.1. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

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

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

Siendo:

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

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

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

Siendo

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

5.2.1.2. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa

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

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

Siendo:

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

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

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

Siendo:

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

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

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

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

Siendo:

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

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

- Suelo ordenado con urbanización consolidada:

Recintos ubicados en suelo urbano consolidado con carencias de urbanización que se limitan a pequeñas cesiones de suelo urbanizado en cualquiera de sus frentes de fachada o, sin necesidad de efectuar ningún

tipo de cesión, pueda condicionarse la concesión de licencia de edificación a completar la urbanización de un determinado frente de fachada.

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

- Suelo ordenado neto:

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

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

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

Siendo:

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

- Suelo ordenado bruto:

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

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

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

Siendo:

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

- Suelo con aprovechamiento tipo:

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

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

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

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

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

Siendo:

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

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

5.5. Determinación del valor del suelo libre consolidado

De acuerdo a lo establecido en la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), el valor por metro cuadrado asignable al suelo libre consolidado de los recintos dotados de construcciones o al suelo libre potencialmente consolidado en recintos con aprovechamiento urbanístico potencial pero libres de construcción, será el correspondiente al 10% del valor básico de repercusión del uso predominante para las zonas de valor en que éste sea residencial unifamiliar (a excepción de la zona 06DD en la que toma como referencia su valor básico), siendo de 0 €/m² en el resto de zonas de valor al poder coexistir parcelas con suelo libre de uso privado con otras de uso público sin ser posible su distinción en el Registro de la Riqueza Territorial. Obteniéndose los valores que se muestran en la siguiente tabla:

Zona de valor	% de cálculo	Valor del suelo libre consolidado (€/m ²)
01HC	0%	0,00
02UU	10%	11,00
03AA	10%	15,00
04CC	0%	0,00

Zona de valor	% de cálculo	Valor del suelo libre consolidado (€/m²)
05II	0%	0,00
06DD	-	3,00

5.6. Valoración del aprovechamiento primario del suelo

5.6.1. Método de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario

Para la valoración de los terrenos 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 este no solo derivado de su producción, sino también de otros factores que afecten al valor como la forma, pendiente y accesibilidad, así como su localización; a cada clase se asigna un índice atendiendo al valor relativo de los suelos de las diferentes clases dentro del mismo tipo.

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

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

Siendo:

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

5.6.1.1. 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 Doneztebe / Santesteban por hectárea, son los siguientes:

Regadío	Secano	Forestal-pastos
1.092,762 €	351,225 €	42,205 €

5.6.1.2. 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 Doneztebe / Santesteban, se han clasificado en tres tipos productivos: regadío, secoano y forestal-pastos.

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	10,30	1,000	13,91	1,000	1,85	1,000
2,00			50,43	0,600	322,43	0,500
3,00			31,83	0,350	262,13	0,200
3,50			2,60	0,330		
4,00			23,71	0,300		

5.6.1.3. 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,

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

Siendo:

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

Tipo	Clase	Valor medio por unidad de superficie (VM _i)	Índice de valor relativo intratipo (I _i)	Superficie total $\sum S_{ij}$	$\sum I_{ij} \times S_{ij}$	Coeficiente del valor por hectárea (Cv _{ij})
Regadío 01	1,00	1.092,76	1,000	10,30	10,30	1092,76
Secano 02	1,00	351,23	1,000	122,48	63,28	679,81
	2,00		0,600			407,89
	3,00		0,350			237,93
	3,50		0,330			224,34
	4,00		0,300			203,94
Forestal-Pastos 03	1,00	42,21	1,000	586,41	215,49	114,85
	2,00		0,500			57,43
	3,00		0,200			22,97

5.6.2. Valoración del aprovechamiento primario en recintos sin potencial aprovechamiento agroforestal

5.6.2.1. Suelos caracterizados como de "Tipo 5"

El valor unitario atribuible por su aprovechamiento primario a los suelos que han perdido su potencialidad agroforestal se ha obtenido aplicando un porcentaje del 10% sobre el valor básico de repercusión del uso predominante de cada zona de valor (a excepción de la zona 06DD en la que toma como referencia su valor básico), obteniéndose los valores que se muestran en la siguiente tabla:

Zona de valor	Tipo	Clase	% de cálculo	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m ²)
01HC	05	1,00	10%	10,00
02UU	05	1,00	10%	11,00
03AA	05	1,00	10%	15,00
04CC	05	1,00	10%	25,00
05II	05	1,00	10%	8,00
06DD	05	1,00	-	3,00

5.6.2.2. Suelos caracterizados como de "Tipo 4"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

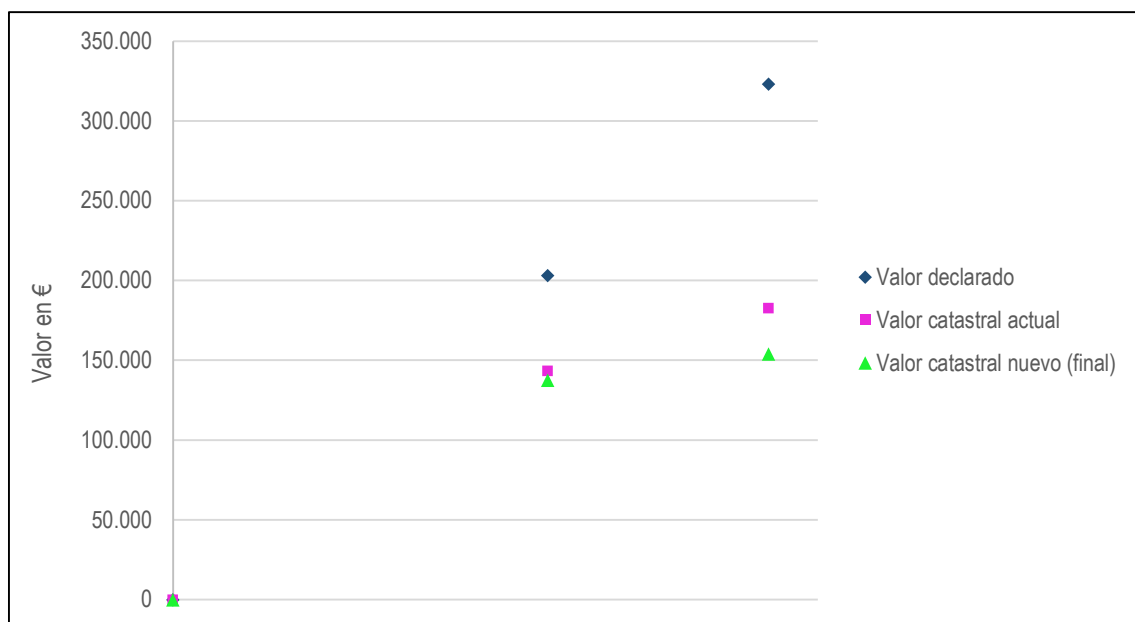
6.3.1. Zona de valor 01HC

6.3.1.1. Parcela tipo. Comparación de valores de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m²)			Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Parcela	Vivienda					
		Útil	Construida				
Medias	657,00	324,78	373,50	263.366,20	163.128,56	145.867,14	150.510,26
22100080	954,00	329,57	379,00	323.379,58	182.866,42	154.006,18	186.138,27
22100843	360,00	320,00	368,00	203.352,82	143.390,69	137.728,09	114.882,24

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



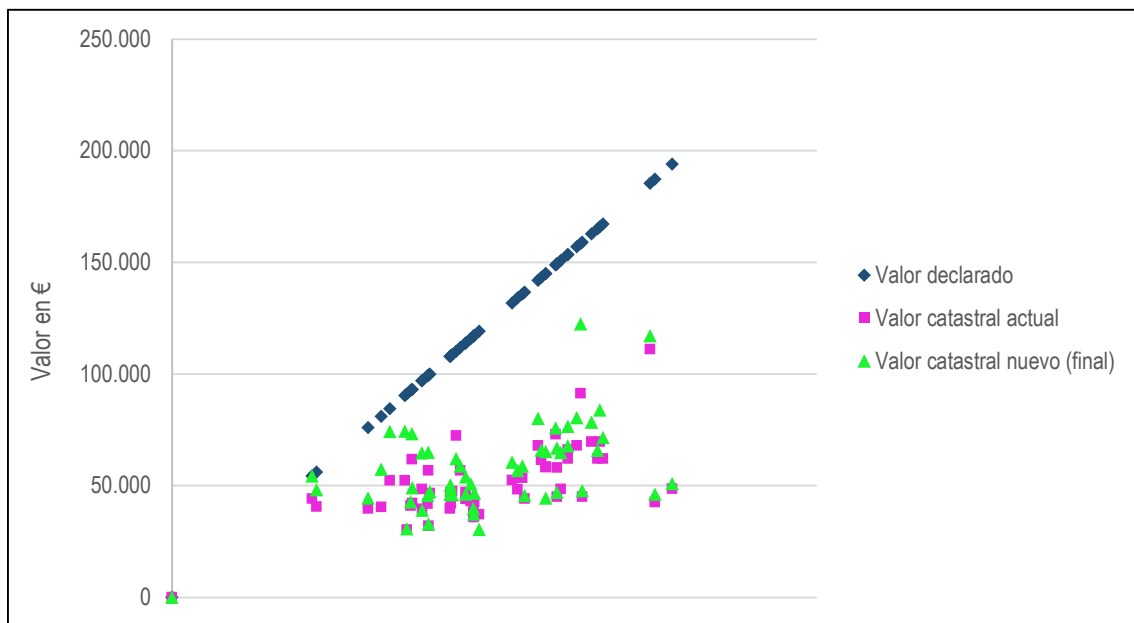
6.3.1.2. Parcela tipo. Comparación de valores de pisos

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

Código de identificación	Superficie (m ²)			Valor declarado actualizado (€) sin garaje ni trastero	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Útil	Privada	Construida				
Medias	79,44	91,35	101,53	124.406,73	52.279,78	58.512,62	56.523,04
22100030	93,04	107,00	113,03	165.039,65	62.061,54	65.797,77	64.558,45
22100056	84,35	97,00	112,99	153.529,02	66.060,09	67.785,70	56.342,45
22100070	84,40	97,06	102,75	100.000,00	46.589,17	47.353,27	50.890,50
22100086	76,90	88,43	110,16	99.501,41	32.048,93	32.845,62	39.178,03
22100097	50,96	58,60	69,40	116.915,60	38.148,36	39.839,67	60.683,82
22100100	65,13	74,90	85,14	194.002,82	48.583,91	50.843,76	65.965,18
22100112	57,95	66,64	73,93	149.252,11	58.016,42	66.867,08	66.907,23
22100113	41,83	48,10	53,37	108.207,78	42.015,18	48.410,20	60.738,76
22100114	52,47	60,34	66,86	131.839,37	52.551,86	60.559,53	65.377,79
22100119	81,74	94,00	102,33	149.252,11	44.992,69	47.020,49	51.535,50
22100124	62,61	72,00	80,80	117.044,45	35.864,65	37.283,40	43.588,08
22100131	59,13	68,00	80,52	136.715,14	44.161,10	45.584,82	61.676,68
22100136	99,65	114,60	128,80	144.956,86	58.251,38	44.483,77	50.214,28
22100145	142,26	163,60	183,86	110.167,22	72.406,01	62.075,41	57.260,00
22100156	84,84	97,57	105,46	111.790,73	56.825,29	58.740,46	55.427,57
22100172	68,70	79,00	88,40	56.034,75	40.536,69	48.124,88	56.531,61
22100191	113,04	130,00	143,08	158.483,42	91.308,47	122.451,76	57.259,80
22100260	86,73	99,74	116,18	141.974,72	67.925,14	80.227,31	55.720,75
22100280	85,50	98,33	104,04	113.909,95	47.030,50	53.957,66	50.413,79
22100329	69,74	80,20	91,40	84.528,17	52.399,27	74.313,98	58.331,87
22100330	69,74	80,20	91,40	90.356,68	52.399,27	74.452,90	60.244,64
22100334	53,48	61,50	70,09	81.090,38	40.444,39	57.370,84	60.139,62
22100343	59,13	68,00	80,53	54.382,03	44.166,56	54.379,99	61.408,08
22100408	92,17	106,00	113,95	134.056,03	48.271,71	56.770,62	46.356,98
22100426	80,87	93,00	95,07	107.876,86	39.709,87	46.194,22	48.527,40
22100442	93,04	107,00	113,03	153.448,67	62.061,54	76.601,62	66.516,55
22100448	64,96	74,70	84,91	150.796,00	48.452,63	64.826,52	68.937,64
22100451	64,96	74,70	84,91	96.948,44	48.452,63	64.719,92	67.570,63
22100508	80,60	92,69	100,70	93.120,41	42.182,91	49.076,45	49.144,24
22100547	107,83	124,00	133,17	165.907,75	69.703,51	83.912,73	54.184,28
22100557	86,09	99,00	110,73	93.051,68	61.822,46	73.320,64	55.998,36
22100605	62,61	72,00	80,80	119.147,33	37.186,39	30.431,46	43.806,24
22100669	120,00	138,00	162,45	148.802,16	72.984,22	75.789,56	48.300,00
22100670	85,50	98,33	104,04	135.836,65	53.430,81	58.765,38	68.410,15
22100711	84,84	97,57	105,46	99.339,96	56.825,29	64.913,82	57.754,61
22100729	91,39	105,10	120,26	156.933,70	68.025,47	80.417,43	66.105,80
22100768	80,87	93,00	95,07	76.053,20	39.709,87	44.432,08	48.809,19
22100780	93,04	107,00	113,03	167.165,02	62.061,54	71.522,33	66.516,55
22100788	116,32	133,77	139,14	92.596,41	41.012,35	42.798,80	46.819,50
22100847	54,26	62,40	71,48	115.885,52	43.013,62	50.722,58	64.045,49
22100851	107,83	124,00	133,17	162.689,66	69.703,51	78.486,32	55.049,80
22100904	80,87	93,00	99,98	187.222,86	42.602,93	46.242,34	50.275,80

Código de identificación	Superficie (m ²)			Valor declarado actualizado (€) sin garaje ni trastero	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Útil	Privada	Construida				
Medias	79,44	91,35	101,53	124.406,73	52.279,78	58.512,62	56.523,04
22100962	61,76	71,02	84,48	97.063,84	39.522,47	39.072,53	57.042,55
22101004	56,42	64,88	73,94	117.296,64	42.573,82	46.565,51	59.301,62
22101032	89,57	103,00	113,50	143.225,45	61.541,53	65.903,78	59.124,06
22101036	55,57	63,90	72,82	99.178,57	41.928,95	45.578,74	61.939,55
22101055	73,91	85,00	104,44	91.022,86	30.299,19	30.749,46	39.771,50
22101065	85,50	98,33	104,04	107.949,46	47.030,50	50.324,76	50.115,85
22101074	81,74	94,00	102,33	159.042,45	44.992,69	47.815,30	51.250,68
22101108	58,87	67,70	80,17	113.841,22	43.968,79	46.209,81	62.246,77
22101111	122,61	141,00	153,22	185.427,78	111.113,59	117.176,68	49.350,00
22101112	74,48	85,65	101,88	108.699,04	47.408,81	45.865,67	55.412,98
22101126	58,45	67,22	74,48	144.956,86	58.448,11	65.191,61	66.641,91

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



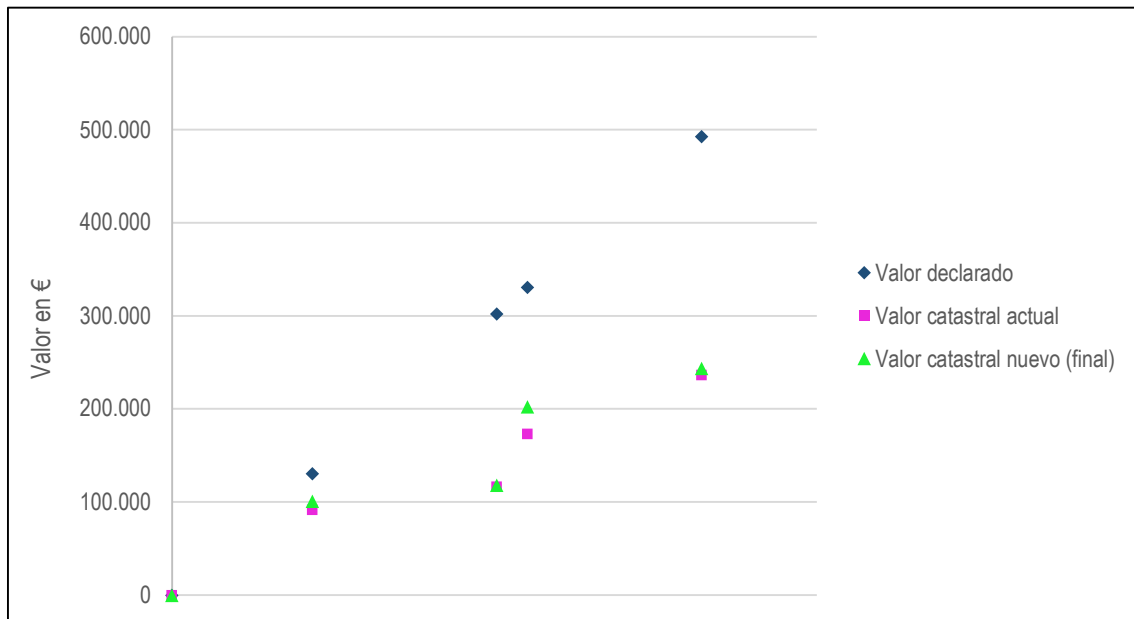
6.3.2. Zona de valor 02UU

6.3.2.1. Parcela tipo. Comparación de valores de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m²)			Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Parcela	Vivienda					
		Útil	Construida				
Medias	1340,61	132,63	152,52	314.180,30	154.517,84	166.391,95	240.969,19
22100122	1.137,70	112,04	128,85	302.235,53	116.472,54	118.145,66	243.836,25
22100123	1.599,37	169,70	195,15	492.853,33	236.645,14	243.918,80	270.777,19
22100770	1.567,86	89,83	103,30	130.726,82	91.642,71	100.860,14	215.800,75
22100913	1.057,50	158,94	182,78	330.905,52	173.310,98	202.643,19	233.462,55

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

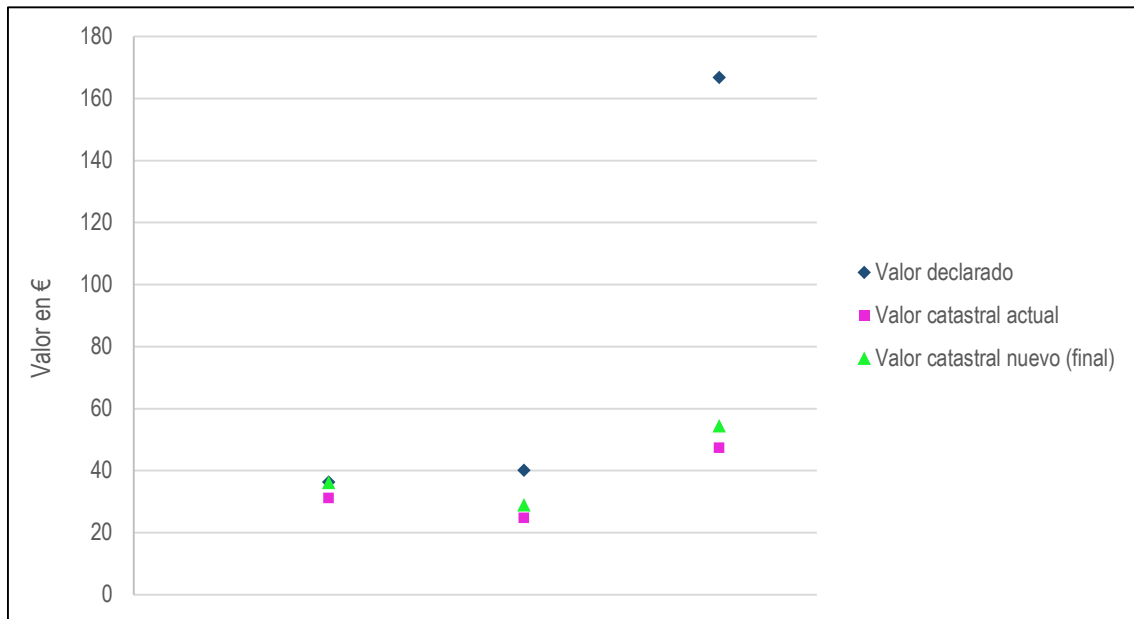


6.3.2.2. Parcela tipo. Comparación de valores de suelos

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

Código de identificación	Superficie parcela (m²)	Superficies edificables		Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor por m² (€/m²)		
		Uso predominante (m²)	Uso pormenorizado (m²)				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
Medias	1.379,88	284,34	97,10	83.016,21	42.601,66	49.529,19	81,16	34,52	40,01
22100036	1.435,30	301,41	100,47	52.238,24	44.828,20	52.107,45	36,40	31,23	36,30
22100079	2.009,35	301,40	100,47	80.844,90	49.993,89	58.535,55	40,23	24,88	29,13
22100141	695,00	250,20	90,35	115.965,49	32.982,89	37.944,58	166,86	47,46	54,60

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



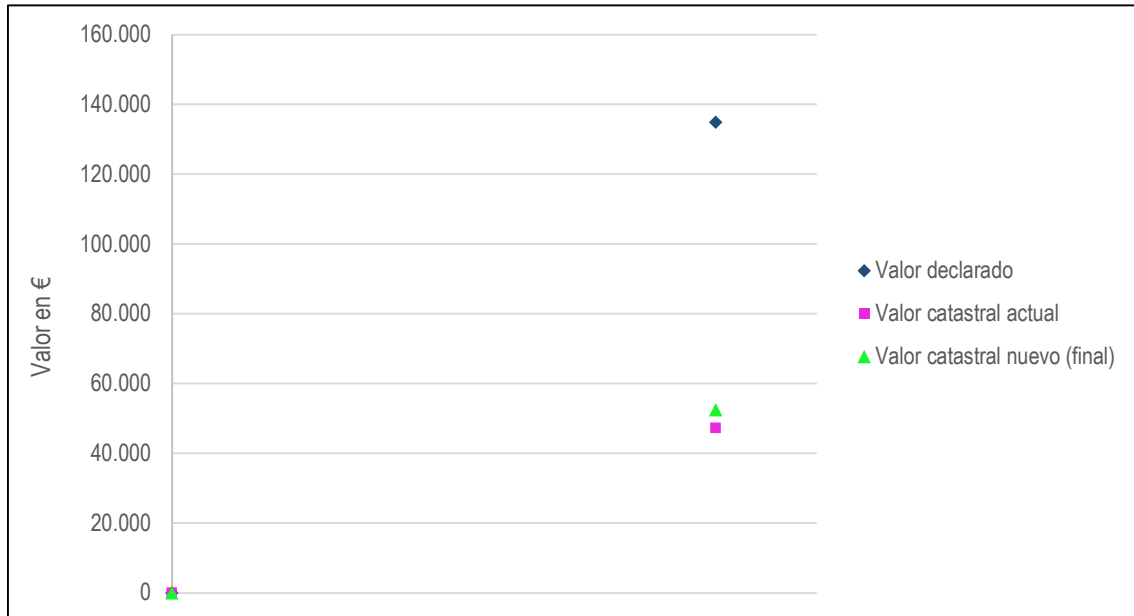
6.3.3. Zona de valor 03AA

6.3.3.1. Parcela tipo. Comparación de valores de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m²)			Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Parcela	Vivienda					
		Útil	Construida				
Medias	219,00	71,30	82,00	134.936,82	47.277,83	52.482,70	102.895,24
22101047	219,00	71,30	82,00	134.936,82	47.277,83	52.482,70	102.895,24

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

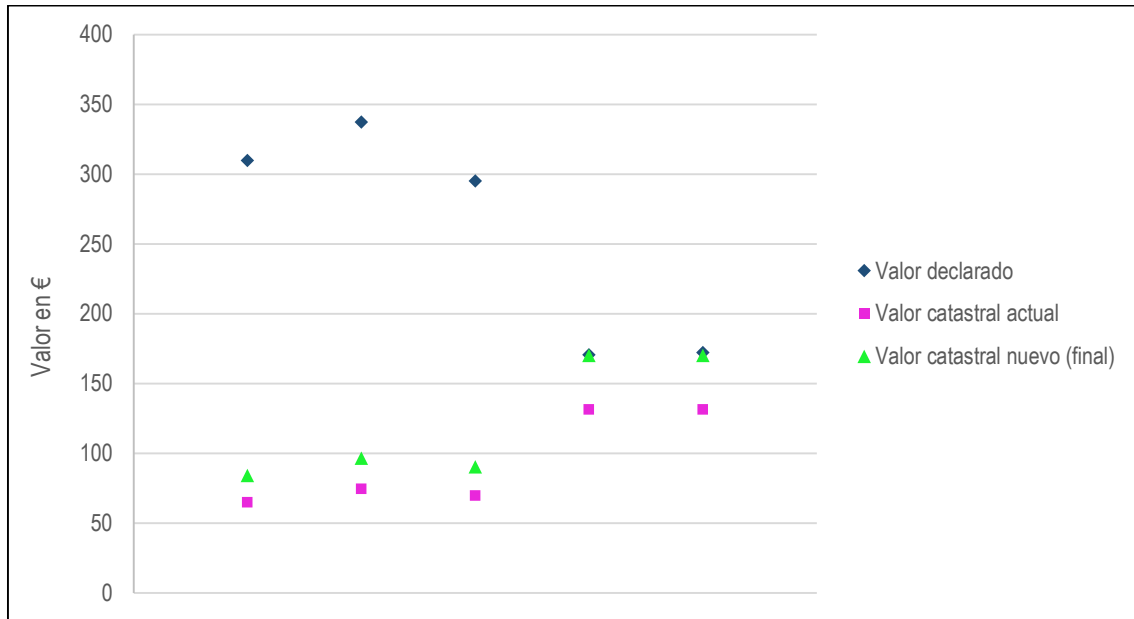


6.3.3.2. Parcela tipo. Comparación de valores de suelos

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

Código de identificación	Superficie parcela (m ²)	Superficies edificables		Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor por m ² (€/m ²)		
		Uso predominante (m ²)	Uso pormenorizado (m ²)				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
Medias	248,12	169,17	34,31	64.409,27	23.119,33	29.937,97	257,21	94,54	122,41
22100574	276,05	118,70	38,65	85.587,78	17.932,75	23.254,82	310,04	64,96	84,24
22100863	237,23	120,99	37,96	80.063,02	17.736,54	22.966,42	337,49	74,77	96,81
22100965	255,32	120,00	38,30	75.404,99	17.836,43	23.113,11	295,34	69,86	90,53
22101002	237,00	244,11	28,44	40.495,27	31.162,02	40.347,99	170,87	131,49	170,24
22101003	235,00	242,05	28,20	40.495,27	30.928,92	40.007,50	172,32	131,61	170,24

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



6.3.4. Zona de valor 04CC

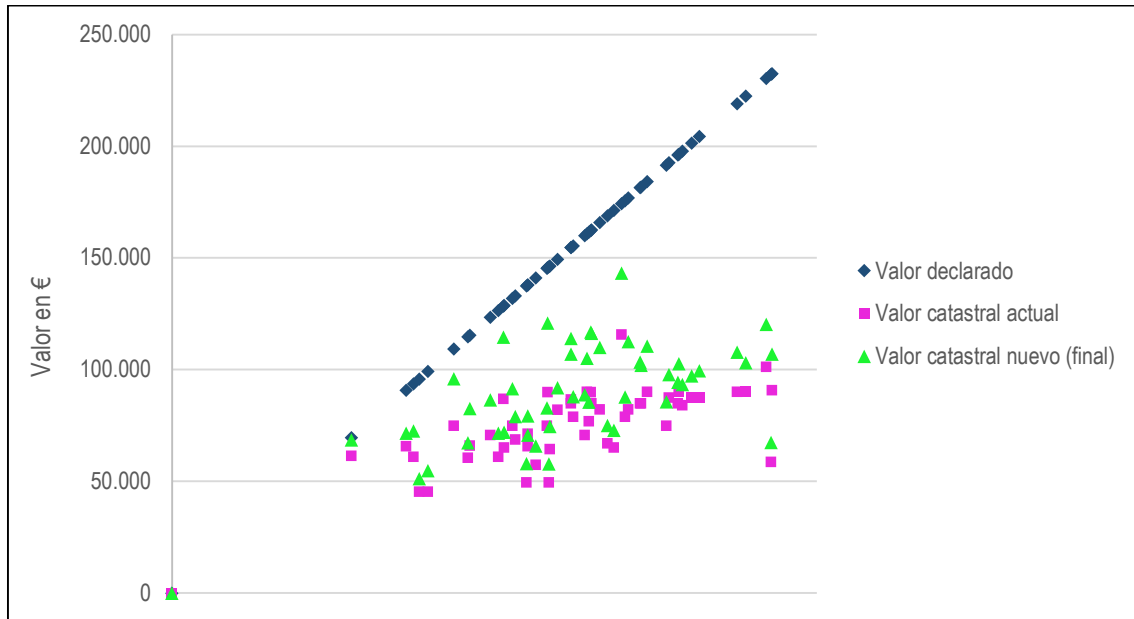
6.3.4.1. Parcela tipo. Comparación de valores de pisos

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

Código de identificación	Superficie (m ²)			Valor declarado actualizado (€) sin garaje ni trastero	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Útil	Privada	Construida				
Medias	88,42	101,68	111,72	158.103,80	76.061,52	90.378,02	59.842,49
22100021	53,04	61,00	68,03	95.904,98	45.327,69	51.329,74	59.430,47
22100027	98,04	112,75	132,73	174.392,53	115.840,01	143.341,76	65.618,25
22100041	100,32	115,37	125,75	192.722,82	87.601,42	97.816,35	60.161,99
22100046	94,09	108,20	120,52	196.259,61	84.915,44	94.463,88	60.964,21
22100054	89,76	103,22	111,80	137.998,93	71.396,36	79.409,70	55.865,23
22100057	89,57	103,00	113,50	145.425,66	74.902,57	82.975,18	65.055,83
22100074	81,74	94,00	100,92	171.421,84	65.118,87	72.981,63	58.003,64
22100084	83,54	96,07	108,80	161.727,47	76.931,65	85.581,66	62.943,14
22100103	84,61	97,30	106,00	90.795,04	65.738,20	71.571,37	52.188,80
22100105	92,03	105,83	120,85	230.416,31	101.230,92	120.312,27	66.188,20
22100109	95,65	110,00	118,73	149.470,95	82.084,84	91.988,56	67.718,20
22100116	86,96	100,00	115,83	175.765,14	78.900,99	87.779,83	60.375,00
22100120	83,48	96,00	105,25	168.927,47	67.051,97	75.083,24	56.526,72
22100126	82,61	95,00	101,47	114.805,84	60.556,23	67.306,75	52.829,50
22100128	84,61	97,30	106,00	137.998,93	65.738,20	70.821,62	52.573,14
22100129	94,23	108,36	124,00	197.977,88	84.154,14	93.368,37	59.107,13
22100138	86,96	100,00	115,83	155.548,24	78.900,99	87.907,73	59.677,00

Código de identificación	Superficie (m ²)			Valor declarado actualizado (€) sin garaje ni trastero	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Útil	Privada	Construida				
Medias	88,42	101,68	111,72	158.103,80	76.061,52	90.378,02	59.842,49
22100144	82,61	95,00	102,98	69.579,29	61.457,38	68.669,63	52.454,25
22100157	81,74	94,00	100,92	128.758,59	65.118,87	72.080,28	58.003,64
22100161	89,57	103,00	113,50	109.262,55	74.902,57	95.953,70	65.055,83
22100292	88,89	102,22	110,72	160.078,35	70.706,66	88.894,11	56.415,01
22100446	81,74	94,00	100,92	115.464,55	65.967,45	82.667,16	64.973,74
22100541	102,40	117,76	129,69	145.689,84	90.019,74	120.918,43	60.164,76
22100566	94,09	108,20	120,52	162.626,17	84.915,44	116.349,83	61.292,05
22100586	102,40	117,76	129,69	162.427,41	90.019,74	116.995,74	60.629,91
22100610	88,89	102,22	110,72	123.452,56	70.706,66	86.467,89	56.011,36
22100657	93,48	107,50	121,97	154.745,62	86.617,69	114.052,16	62.455,35
22100663	89,57	103,00	113,50	132.048,77	74.902,57	91.520,41	63.170,93
22100666	90,82	104,44	113,96	176.961,59	82.262,14	112.679,66	66.107,39
22100701	93,91	108,00	122,53	128.575,11	87.015,38	114.575,81	62.062,20
22100714	90,82	104,44	113,96	165.929,56	82.262,14	110.016,81	68.598,28
22100716	94,09	108,20	120,52	154.724,12	84.915,44	106.987,91	60.964,21
22100731	103,28	118,77	129,81	184.315,95	90.103,03	110.586,90	60.073,87
22100738	53,04	61,00	68,03	99.286,51	45.327,69	54.804,03	59.615,30
22100759	94,09	108,20	120,52	181.599,70	84.915,44	103.418,97	61.292,05
22100761	84,00	96,60	103,31	93.659,85	60.975,17	72.695,34	51.501,32
22100844	84,00	96,60	103,31	126.551,72	60.975,17	71.570,57	51.794,02
22100854	94,09	108,20	120,52	181.897,19	84.915,44	102.059,48	61.719,44
22100861	102,87	118,30	127,86	219.137,10	90.156,90	107.927,58	60.834,59
22100882	103,28	118,77	130,80	232.681,86	90.790,20	106.974,24	60.543,01
22100902	103,28	118,77	129,81	160.892,10	90.103,03	105.224,30	60.543,01
22100916	58,26	67,00	74,72	137.534,00	49.597,12	58.035,69	60.023,96
22100918	58,26	67,00	74,72	146.139,36	49.597,12	57.812,88	60.226,97
22100932	92,17	106,00	106,00	133.140,95	68.779,40	79.050,07	50.480,38
22100939	76,52	88,00	89,71	232.322,56	58.666,83	67.463,67	54.207,12
22100982	81,74	94,00	104,22	146.505,40	64.396,17	74.647,61	54.656,30
22100995	89,57	103,00	113,50	191.683,57	74.902,57	85.666,50	60.714,38
22101024	102,87	118,30	127,86	196.525,24	90.156,90	102.744,45	61.301,88
22101027	66,96	77,00	83,42	141.106,45	57.453,82	65.934,52	67.535,93
22101030	102,87	118,30	127,86	222.536,60	90.156,90	103.179,95	60.834,59
22101045	100,23	115,27	125,64	204.461,45	87.524,79	99.648,84	60.565,16
22101124	100,23	115,27	125,64	201.536,16	87.524,79	97.342,22	59.760,58

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



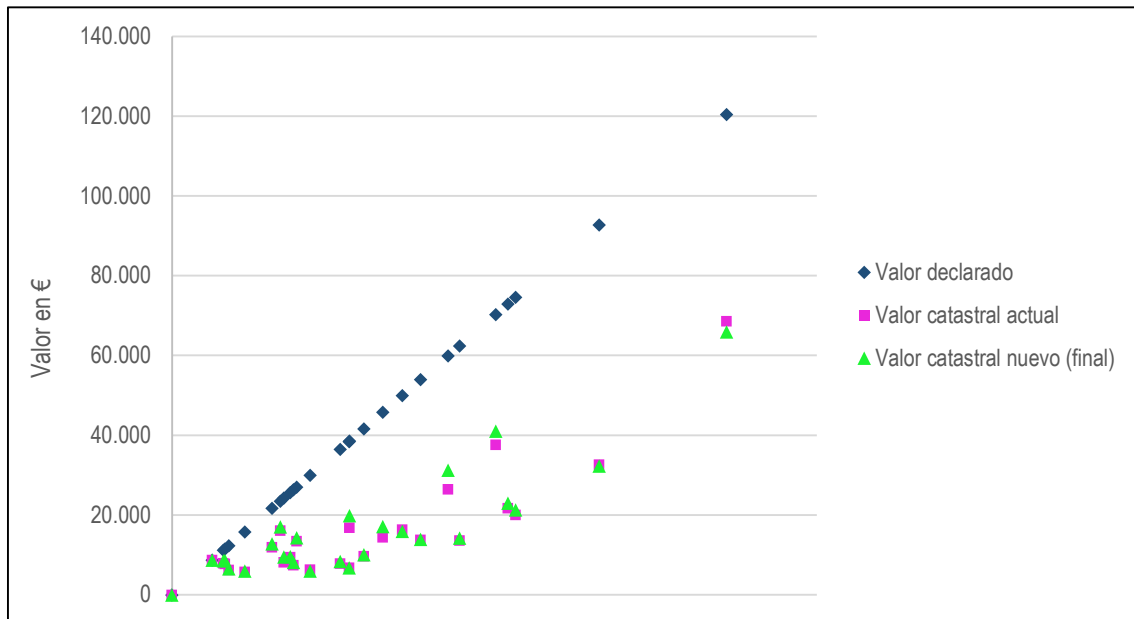
6.3.4.2. Parcela tipo. Comparación de valores de bajas

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

Código de identificación	Superficie (m²)			Valor declarado actualizado (€) sin garaje ni trastero	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)
	Útil	Privada	Construida			
Medias	40,72	46,82	48,09	42.191,26	15.997,50	16.832,99
22100029	11,13	12,80	20,02	11.509,31	7.794,72	8.615,27
22100062	45,22	52,00	52,00	50.000,00	16.329,49	15.989,78
22100064	16,53	19,01	19,01	30.000,00	6.354,90	6.040,28
22100083	23,48	27,00	27,00	8.706,37	8.728,42	8.697,94
22100107	11,30	13,00	20,33	11.193,91	7.915,41	8.549,39
22100118	46,21	53,14	53,14	74.626,06	20.017,69	21.305,17
22100137	89,57	103,00	103,00	92.772,39	32.649,17	32.304,85
22100265	20,87	24,00	24,00	26.413,90	7.468,88	8.174,40
22100371	47,83	55,00	55,00	23.532,62	16.099,11	17.077,31
22100489	21,74	25,00	25,00	24.320,57	8.209,49	9.568,27
22100520	61,74	71,00	72,38	72.963,18	21.709,02	23.041,96
22100536	33,04	38,00	38,00	21.756,52	11.933,09	12.855,71
22100553	14,95	17,19	17,19	15.822,93	5.746,30	5.991,66
22100608	21,74	25,00	25,00	36.525,71	7.850,72	8.401,58
22100752	35,65	41,00	41,00	27.057,29	13.463,56	14.369,56
22100756	38,26	44,00	44,00	62.439,90	13.630,79	14.255,51
22100771	40,26	46,30	46,30	38.571,64	16.814,84	19.924,43
22100774	63,30	72,80	72,80	59.981,78	26.439,09	31.328,27
22100775	34,61	39,80	39,80	45.802,50	14.454,76	17.127,27
22100779	17,39	20,00	20,00	12.367,24	6.280,57	6.555,86
22100869	26,09	30,00	30,00	41.688,07	9.698,24	10.081,90
22100905	165,91	190,80	207,87	120.461,22	68.644,72	65.996,27
22100954	26,09	30,00	30,00	25.693,37	9.420,86	9.611,21

Código de identificación	Superficie (m²)			Valor declarado actualizado (€) sin garaje ni trastero	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)
	Útil	Privada	Construida			
Medias	40,72	46,82	48,09	42.191,26	15.997,50	16.832,99
22101029	38,78	44,60	44,60	53.974,73	13.816,67	13.917,70
22101035	20,00	23,00	23,00	38.456,99	6.809,89	6.819,69
22101118	86,92	99,96	99,96	70.334,67	37.654,65	41.056,37

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



6.3.5. Zona de valor 05II

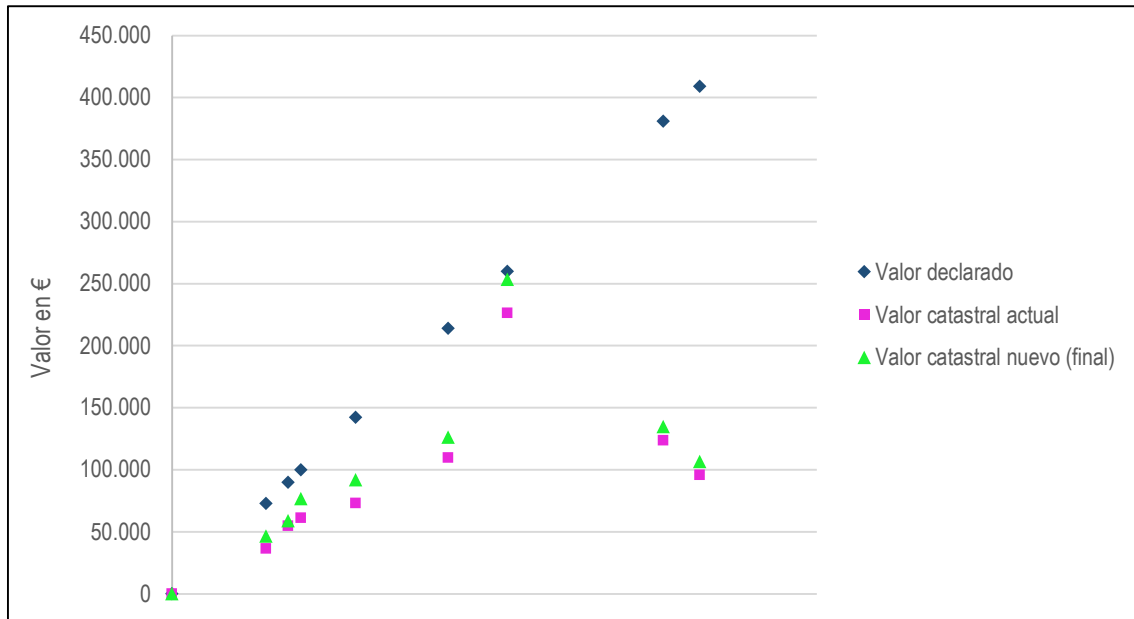
6.3.5.1. Parcela tipo. Comparación de valores de naves

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

Código de identificación	Superficie (m²)			Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)
	Útil	Privada	Construida			
Medias	262,01	301,31	301,31	208.687,84	97.760,14	111.936,40
22100060	705,61	811,45	811,45	260.000,00	226.402,91	253.512,17
22100063	130,43	150,00	150,00	90.000,00	54.940,54	59.044,37
22100077	227,85	262,03	262,03	409.219,92	95.973,70	106.592,22
22100450	86,96	100,00	100,00	72.963,18	36.626,99	46.456,72
22100564	145,22	167,00	167,00	99.898,04	61.167,14	76.762,50
22100565	173,91	200,00	200,00	142.406,33	73.253,98	91.931,14
22100928	260,87	300,00	300,00	214.111,42	109.881,09	126.367,38

Código de identificación	Superficie (m²)			Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)
	Útil	Privada	Construida			
Medias	262,01	301,31	301,31	208.687,84	97.760,14	111.936,40
22101119	365,22	420,00	420,00	380.903,83	123.834,76	134.824,69

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



6.4. Análisis de mercado de los valores atribuibles a los suelos caracterizados como tipo: 1 (regadío), 2 (secano) y 3 (forestal-pastos)

Para el análisis de mercado de suelos caracterizados como tipo: 1 (regadío), 2 (secano) y 3 (forestal-pastos) se ha podido disponer de información de mercado de los siguientes testigos para los que se han reflejado los siguientes valores:

- Valor declarado.
- Valor catastral actual.
- Valor método valores medios: Calculado conforme a la Norma 38 de las Normas Técnicas Generales de Valoración.
- Valor modelo estadístico: según las disposiciones recogidas en el Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitios en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios en el mercado.

Código de identificación	Superficie declarada (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Valor por hectárea (€/Ha)			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
22101164	1.057,49	2,00	200	Prado	60.000,00	567.381,25	2.196,43	3.263,09	7.212,01
22101195	6.986,77	2,00	200	Prado	22.623,74	32.380,82	2.196,47	3.263,09	7.212,01
22101196	1.263,48	2,00	200	Arbolado Diverso	4.091,25	32.380,82	2.196,47	3.263,09	7.212,01
22101207	524,56	2,00	200	Prado	2.993,16	57.060,36	19.482,61	3.263,09	7.212,01
22101208	4.733,03	2,00	200	Prado	27.006,84	57.060,36	10.181,89	3.263,09	7.212,01
Medias	2.913,07	-	-	-	23.343,00	149.252,73	7.250,77	3.263,09	7.212,01
22101197	1.500,00	2,00	300	Pastos	12.000,00	80.000,00	1.004,53	1.903,47	4.207,00
Medias	1.500,00	-	-	-	12.000,00	80.000,00	1.004,53	1.903,47	4.207,00
22101247	13.506,57	2,00	350	Pastizal	30.000,00	22.211,41	1.743,20	1.794,70	3.906,50
Medias	13.506,57	-	-	-	30.000,00	22.211,41	1.743,20	1.794,70	3.906,50
22101187	5.297,30	2,00	400	Pastizal	6.010,12	11.345,63	1.098,20	1.631,54	3.606,00
22101240	10.121,58	2,00	400	Prado	20.000,00	19.759,76	1.098,21	1.631,54	3.606,00
Medias	7.709,44	-	-	-	13.005,06	15.552,69	1.098,20	1.631,54	3.606,00
22101145	178,72	3,00	100	Alamedas	244,04	13.654,86	434,76	918,80	5.409,11
22101146	187,45	3,00	100	Alamedas	255,96	13.654,86	434,78	918,80	5.409,11
Medias	183,09	-	-	-	250,00	13.654,86	434,77	918,80	5.409,11
22101153	2.109,04	3,00	300	Helechal	3.000,30	14.225,90	86,86	183,76	1.153,94
22101189	6.157,48	3,00	300	Helechal	5.725,55	9.298,53	123,78	183,76	1.153,94
22101190	645,38	3,00	300	Arbolado Diverso	600,11	9.298,53	123,80	183,76	1.153,94
22101191	5.216,17	3,00	300	Helechal	4.850,27	9.298,53	123,79	183,76	1.153,94
22101199	8.240,37	3,00	300	Helechal	16.146,36	19.594,21	123,78	183,76	1.153,94
22101200	429,64	3,00	300	Arbolado Diverso	841,85	19.594,21	123,82	183,76	1.153,94
22101201	1.026,73	3,00	300	Arbolado Diverso	2.011,80	19.594,21	123,79	183,76	1.153,94
22101203	12.352,29	3,00	300	Arbolado Diverso	3.898,70	3.156,25	123,78	183,76	1.153,94
22101204	1.672,91	3,00	300	Arbolado Diverso	528,01	3.156,25	123,80	183,76	1.153,94
22101205	17.408,75	3,00	300	Arbolado Diverso	5.494,64	3.156,25	123,78	183,76	1.153,94
22101206	249,18	3,00	300	Arbolado Diverso	78,65	3.156,25	123,61	183,76	1.153,94
22101239	4.182,05	3,00	300	Helechal	15.155,75	36.240,00	123,79	183,76	1.153,94
Medias	4.974,17	-	-	-	4.861,00	12.480,76	120,70	183,76	1.153,94

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

7.1. Ámbito de aplicación

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

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

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

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

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

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

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

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

7.3. Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

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

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

7.4. Coste de construcción por metro lineal de oleoducto

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

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

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

