

PONENCIA DE VALORACIÓN

METAUTEN

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	24
III. Anexo de valoración	27

PONENCIA DE VALORACIÓN

METAUTEN

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	7
3.1.	Descripción de las zonas de valor delimitadas gráficamente.....	7
3.2.	Descripción de las zonas de valor definidas mediante consideraciones de tipo literal	7
3.3.	Delimitación gráfica de las zonas de valor	8
4.	DEFINICIÓN DE LA PARCELA TIPO.....	9
4.1.	Zonas de valor de uso residencial con vivienda en edificio unifamiliar	9
4.2.	Zonas de valor de vivienda protegida	9
5.	MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES	10
5.1.	Métodos de valoración	10
5.2.	Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles.....	10
6.	MÉTODO ADITIVO.....	11
6.1.	Definición	11
6.2.	Método del coste.....	11
6.2.1.	Definición	11
6.2.2.	Ámbito de aplicación	11
6.2.3.	Módulo básico de ejecución material	11
6.2.4.	Coste del proceso inmobiliario de la construcción	12
6.2.5.	Coeficientes correctores del valor de las construcciones.....	12
6.2.6.	Valor actual de las construcciones	12
6.2.7.	Tipos de construcción no incluidos en el cuadro de valores tipo del Sistema de Caracterización de Construcciones por Longitud	12
6.3.	Método del valor residual.....	13
6.3.1.	Definición	13
6.3.2.	Ámbito de aplicación	13
6.3.3.	Cálculo de edificabilidades	13
6.3.4.	Costes del proceso inmobiliario del suelo	13
6.3.5.	Valor de repercusión del suelo urbanizado	14
6.3.6.	Valor del suelo libre consolidado.....	16
6.3.7.	Costes de urbanización.....	16
6.3.8.	Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo.....	17
6.3.9.	Coeficientes correctores del valor básico de repercusión	17
6.4.	Coeficientes correctores del valor del suelo y la construcción	18
7.	VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO PRIMARIO DEL SUELO	19

7.1.	Valoración del aprovechamiento agroforestal: método de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario.....	19
7.1.1.	Definición	19
7.1.2.	Ámbito de aplicación	19
7.1.3.	Valoración de recintos de acuerdo a su potencial aprovechamiento agroforestal	19
7.2.	Valoración del aprovechamiento primario del suelo sin potencial aprovechamiento agroforestal	20
7.2.1.	Valoración de los suelos caracterizados como de “Tipo 5”	20
7.2.2.	Valoración de los suelos caracterizados como de “Tipo 4”	21
8.	DETERMINACIÓN DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO.....	22
9.	CUADRO RESUMEN	23

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Inicio del expediente

Con fecha 15/10/2018, el Ayuntamiento de METAUTEN, acordó el inicio de elaboración del Proyecto de Ponencia de Valoración del Término Municipal de METAUTEN.

1.2. Objeto de la revisión

La revisión de la ponencia de valoración del municipio de METAUTEN 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 METAUTEN.

2.2. Marco normativo

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

- Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra, (BON nº 152, de 20 de diciembre de 2006 y corrección errores BON 23 de marzo de 2007).
- Reglamento de desarrollo de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra, aprobado en Decreto Foral 100/2008, publicado en BON 124 de 10 de octubre de 2008.
- Normas Técnicas Generales de Valoración, aprobadas mediante Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero (BON nº 39, de 29 de marzo de 2010).
- Parámetros generales de Valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobados mediante Resolución 172/2010, de 22 de febrero (BON nº 37, de 24 de marzo de 2010).
- Sistemas de caracterización de las construcciones inscribibles en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobados mediante Orden Foral 21/2010, de 22 de febrero (BON nº 37, de 24 de marzo de 2010).
- Modificación del Anexo de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración, aprobada mediante Orden Foral 133/2013, de 15 de abril (BON nº 80 de 29 de abril de 2013).
- Modificación de los Parámetros Generales de Valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobados mediante Resolución 517/2013, de 20 de junio (BON nº 123, de 28 de junio de 2013)
- Sistema de caracterización por volumen de las construcciones inscribibles en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobado mediante Orden Foral 132/2013, de 15 de abril (BON nº 80 de 29 de abril de 2013).

2.3. Justificación de la revisión

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

- Haber transcurrido más de cinco años desde la última revisión total de la Ponencia de Valoración (aprobada definitivamente el 16 de diciembre de 2.005).

- Se han producido modificaciones de las condiciones de uso y aprovechamiento del suelo en áreas concretas del municipio, recogidas en el punto 2.4.
- La media estimada de los valores registrales correspondientes a un número significativo de bienes inmuebles es inferior en un 20 por 100 de la media estimada de los valores que se pueden asignar en este momento por la Hacienda Tributaria de Navarra a tales inmuebles, conforme a estudios de mercado realizados mediante métodos estadísticos.

2.4. Planeamiento adoptado

En el momento de elaboración de esta ponencia, la normativa urbanística de METAUTEN 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 METAUTEN. 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 Municipal (PM) para PLAN MUNICIPAL aprobado definitivamente con fecha 29 de noviembre de 2004.
- Modificación de Plan Municipal (MPM) para ARTÍCULO 43.4 DE LA NORMATIVA aprobado definitivamente con fecha 08 de octubre de 2010.
- Modificación de Plan Municipal (MPM) para NUEVO APARTADO EN EL ARTÍCULO 46 DE LA NORMATIVA aprobado definitivamente con fecha 31 de enero de 2011.
- Modificación de Plan Municipal (MPM) para UE-1 Y UE-2 DE ZUFÍA aprobado definitivamente con fecha 08 de marzo de 2012.
- Modificación de Plan Municipal (MPM) para AA-3 DE ZUFÍA aprobado definitivamente con fecha 23 de mayo de 2014.
- Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) para PARCELA 71 DEL POLÍGONO 3 aprobado definitivamente con fecha 17 de noviembre de 2020.

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 METAUTEN se ha distribuido en 3 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 01HA. Casco Histórico de METAUTEN.

Zona de valor que incluye el núcleo urbano tradicional de METAUTEN. Está integrada por construcciones de viviendas unifamiliares en edificación adosada. Las parcelas, agrupadas en manzana cerrada, cuentan con una forma irregular y superficies muy heterogéneas. Los edificios disponen en planta baja de locales destinados a almacenamiento y actividades económicas, en plantas elevadas su destino es residencial.

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

Zona de valor formada por los ensanches extensivos con viviendas unifamiliares en edificio aislado y parcelas con superficies que oscilan entre 72,00 m² o 3.580,00 m², disponen de una construcción principal de dos plantas destinadas a vivienda y garaje, edificios anexos destinados a almacén y un espacio libre privado destinado a jardín.

Zona de valor 03DD. 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 METAUTEN 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 METAUTEN, 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 en edificio unifamiliar

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

Características parcela tipo				
Zona de Valor		01HA	02UU	03DD
Tipo edificación		Unifamiliar	Unifamiliar	Diseminado
Categoría		Media	Media	Media
Superficie parcela (m ²)		259,00	604,00	350,00
Nº de plantas		B+I+entre	B+I+entre	B
Nº de viviendas		1	1	1
Total superficie construida (m ²)		237,00	273,00	45,00
Superficie vivienda (m ²)		140,00	164,00	30,00
Plantas elevadas	Uso	Vivienda	Vivienda	
	Superficie (m ²)	130,80	136,80	-
Planta baja	Uso	Vivienda	Vivienda	Vivienda
	Superficie (m ²)	9,20	27,20	30,00
	Uso	Almacén	Almacén	Porche
	Superficie (m ²)	78,00	64,00	15,00
	Uso	Porche	Porche	
	Superficie (m ²)	19,00	45,00	-
Suelo	Libre consolidado (m ²)	106,71	495,28	308,00
	Sin consolidar (m ²)	97,78	-	-
Edificabilidad uso predominante (m ² /m ²)		1,10	0,34	0,08
Edificabilidad resto de usos (m ² /m ²)		0,37	0,11	0,04
Valor suelo parcela	Total (€)	22.671,82	61.680,48	4.438,00
	Por m ² (€/m ²)	87,54	102,12	12,68
Valor estimado	Total (€)	164.994,00	196.396,00	29.862,00

4.2. Zonas de valor de vivienda protegida

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

5. MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

5.1. Métodos de valoración

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

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

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

5.2. Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles

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

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

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

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

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

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

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

6. MÉTODO ADITIVO

6.1. Definición

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

6.2. Método del coste

6.2.1. Definición

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

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

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

6.2.2. Ámbito de aplicación

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

6.2.3. Módulo básico de ejecución material

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

- | | |
|--|----------------------------|
| • Sistema general de caracterización de construcciones (MBCG). | 520 Euros/m ² . |
| • Sistema de caracterización de las construcciones por longitud (MBCL) | 750 Euros/ml. |
| • Sistema de caracterización de construcciones por potencia (MBCP) | 400 Euros/kW. |
| • Sistema de caracterización de construcciones por volumen (MBCV) | 85 Euros/m 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 en el Anexo de Valoración, se resume en la siguiente tabla:

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Kc
01HA	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,44
		Resto de usos	Todas las plantas	1,44
02UU	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,44
		Resto de usos	Todas las plantas	1,44
03DD	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,30
		Resto de usos	Todas las plantas	1,30

6.2.5. Coeficientes correctores del valor de las construcciones

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

6.2.6. Valor actual de las construcciones

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

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

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

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

Tipo de construcción		Categoría		
Uso	Modalidad	1	d	r

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 METAUTEN, salvo aquellos casos en los que ésta no pueda ser alcanzada, por condiciones de habitabilidad o servidumbres.

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

6.3.4. Costes del proceso inmobiliario del suelo

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

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

6.3.5. Valor de repercusión del suelo urbanizado

6.3.5.1. Cálculo del valor de repercusión.

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m ²)	Código de identificación
01HA	Todas las edificaciones	Residencial	1,44	1,18	53,00	01
		Resto de usos	1,44	1,18	20,00	02
02UU	Todas las edificaciones	Residencial	1,44	1,18	85,00	01
		Resto de usos	1,44	1,18	32,00	02
03DD	Todas las edificaciones	Residencial	1,30	1,10	13,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	5,00	02

6.3.5.2. Asignación de valores de repercusión por usos y plantas

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

Uso		Planta	01HA	02UU	03DD
Código	Descripción	Descripción			
1	RESIDENCIAL	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	01	01	01
2	ALMACENAJE	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02
3	AGRARIO	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02
4	INDUSTRIAL	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02

Uso		Planta		01HA	02UU	03DD
Código	Descripción	Descripción				
5	COMERCIAL	Baja		02	01	01
		Semisótano		02	01	01
		Entreplanta		02	01	01
		Resto de plantas		01	01	01
		Bajo rasante		02	02	02
6	OFICINA	Baja		02	01	01
		Semisótano		02	01	01
		Entreplanta		02	01	01
		Resto de plantas		01	01	01
		Bajo rasante		02	02	02
7	ESPECTACULOS	Baja		02	01	01
		Semisótano		02	01	01
		Entreplanta		02	01	01
		Resto de plantas		01	01	01
		Bajo rasante		02	02	02
8	DEPORTIVO	Baja		02	01	01
		Semisótano		02	01	01
		Entreplanta		02	01	01
		Resto de plantas		01	01	01
		Bajo rasante		02	02	02
9	HOSTELERIA	Baja		02	01	01
		Semisótano		02	01	01
		Entreplanta		02	01	01
		Resto de plantas		01	01	01
		Bajo rasante		02	02	02
10	DOCENTE	Baja		02	01	01
		Semisótano		02	01	01
		Entreplanta		02	01	01
		Resto de plantas		01	01	01
		Bajo rasante		02	02	02
11	PUBLICO	Baja		02	01	01
		Semisótano		02	01	01
		Entreplanta		02	01	01
		Resto de plantas		01	01	01
		Bajo rasante		02	02	02
12	SANITARIO	Baja		02	01	01
		Semisótano		02	01	01
		Entreplanta		02	01	01
		Resto de plantas		01	01	01
		Bajo rasante		02	02	02
133	SINGULARES (Bajeras)	Baja		02	02	02
		Semisótano		02	02	02
		Entreplanta		02	02	02
		Resto de plantas		02	01	02
		Bajo rasante		02	02	02
13(Resto)	SINGULARES (Resto)	Baja		02	02	02
		Semisótano		02	02	02
		Entreplanta		02	02	02
		Resto de plantas		02	02	02

Uso		Planta	01HA	02UU	03DD
Código	Descripción	Descripción			
		Bajo rasante	02	02	02
14	AUXILIARES	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
15	Vías urbanas	Bajo rasante	02	02	02
19	Inespecífico	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	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 (€/m²)
01HA	5,00
02UU	8,00
03DD	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.

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)
01HA	9.367,63	5.620,63	835,24	936,76	1.975,00	10,00	11	0,35	51,00	20,00
02UU	9.367,63	5.620,63	835,24	936,76	1.975,00	10,00	11	0,35	51,00	20,00

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)
01HA	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

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

Siendo:

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

6.3.9.2. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa

El coeficiente de superficie será de aplicación en unidades inmobiliarias de uso residencial clase "en casa", según la tabla 10.a. Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones,

de la Resolución 517/2013, de 20 de junio, por la que se modifican los parámetros generales de valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, y se realizará bajo las siguientes condiciones:

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

Siendo:

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

6.4. Coeficientes correctores del valor del suelo y la construcción

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

7. 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 METAUTEN.

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	Coefficiente del valor por hectárea (CV_{ij})	CMAF	Valor unitario (€/hectárea)
Regadío 01	1,00	633,74	8,00	5.069,920
Secano 02	1,00	239,76	8,00	1.918,080
	2,00	215,78	8,00	1.726,228
	3,00	191,81	8,00	1.534,464
	4,00	143,86	8,00	1.150,848
	5,00	119,87	8,00	958,996
Forestal-Pastos 03	1,00	127,06	8,00	1.016,480
	2,00	31,76	8,00	254,120
	3,00	12,70	8,00	101,630

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)
01HA	05	1,00	5,00
02UU	05	1,00	8,00
03DD	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 METAUTEN 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 €/m ²	Coste proceso inmobiliario			Edificabilidad media ponderada		Valor básico en la zona €/m ²	Nº de plantas	Valor de repercusión del suelo urbanizado			Coste proceso inmobiliario		Coste de urbanización por m ² de suelo bruto €/m ²
			Uso predominante	Resto usos		Uso predominante m ² /m ²	Resto de usos m ² /m ²			Uso predominante €/m ²	Resto de usos €/m ²	Valor del suelo libre consolidado €/m ²	Uso predominante	Resto usos	
01HA	Aditivo	520	1,44	1,44	Residencial	1,10	0,37	65,70	B+l+entre	53,00	20,00	5,00	1,18	1,18	20,00
02UU	Aditivo	520	1,44	1,44	Residencial	0,34	0,11	32,42	B+l+entre	85,00	32,00	8,00	1,18	1,18	20,00
03DD	Aditivo	520	1,30	1,30	Diseminado			3,00	B	13,00	5,00	3,00	1,10	1,10	-
00VV	Aditivo	520	1,30	1,30	Viario			3,00				3,00	1,10	1,10	-
001	Valores medios por tipo de aprovechamiento primario				Agroforestal										

PONENCIA DE VALORACIÓN

METAUTEN

II. Documentación gráfica

ÍNDICE

- p00 Zonas de valor del municipio de Metauten.
- p01a Zona de valor 01HA de Arteaga.
- p01b Zona de valor 01HA y 02UU de Ganuza.
- p01c Zona de valor 01HA y 02UU de Metauten.
- p01d Zona de valor 01HA y 02UU de Ollobarren.
- p01e Zona de valor 01HA de Ollogoyen.
- p01f Zona de valor 01HA y 02UU de Zufía.
- p03c Zona de valor 03DD del municipio de Metauten.

PONENCIA DE VALORACIÓN

METAUTEN

III. Anexo de valoración

ÍNDICE

1.	CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS	30
1.1.	Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor	30
1.2.	Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor	31
1.2.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	31
1.3.	Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor.....	31
1.3.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	31
1.4.	Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor	32
1.4.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	32
2.	MUESTRA DE MERCADO	34
2.1.	Muestra de mercado de compraventas de construcciones y suelos por zona de valor	34
2.1.1.	Zona de valor 01HA	34
2.1.1.	Zona de valor 02UU	34
2.2.	Coeficientes de actualización de las muestras de mercado	35
2.3.	Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase	35
3.	PARCELA TIPO.....	36
3.1.	Zona de valor 01HA	36
3.1.1.	Análisis de mercado de suelos.....	36
3.2.	Zona de valor 02UU	38
3.2.1.	Análisis de mercado de suelos.....	38
3.3.	Zona de valor 03DD	41
3.3.1.	Análisis de mercado de diseminado.....	41
3.4.	Zona de valor 00RE y 00RG. Vivienda protegida de régimen especial y general.....	42
3.5.	Zona de valor 00PT y 00PP. Vivienda protegida de precio tasado y pactado	43
4.	ANALISIS DE COSTES	45
4.1.	Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado.....	45
4.1.1.	Zona de valor 01HU	45
4.1.2.	Zona de valor 02AA.....	48
4.1.3.	Zona de valor 03DD	52
4.1.1.	Zona de valor 00RE	55
4.1.2.	Zona de valor 00RG.....	59
4.1.3.	Zona de valor 00PT.....	64
4.1.4.	Zona de valor 00PP.....	68
4.2.	Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción	72
4.2.1.	Zonas de valor 01HA y 02UU.....	72
4.2.2.	Zonas de valor 03DD	73
4.2.3.	Zonas de valor 00RG, 00PT, 00RE y 00PP	74
4.3.	Costes de mercado de la urbanización.....	75
4.3.1.	Zonas de valor 01HU y 02AA.....	75
5.	VALORACION DEL SUELO	79

5.1.	Determinación del valor básico de repercusión del suelo urbanizado para los distintos usos constructivos del mismo por zona de valor	79
5.2.	Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios.....	82
5.2.1.	Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso	82
5.2.2.	Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa	82
5.3.	Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar	83
5.4.	Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas.....	85
5.5.	Determinación del valor del suelo libre consolidado	85
5.6.	Valoración del aprovechamiento primario del suelo.....	86
5.6.1.	Método de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario	86
5.6.2.	Valoración del aprovechamiento primario en recintos sin potencial aprovechamiento agroforestal.....	88
6.	VALOR REGISTRAL	89
6.1.	Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles	89
6.2.	Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral	89
6.3.	Análisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor.....	90
6.3.1.	Zona de valor 01HA	90
6.3.2.	Zona de valor 02UU	92
6.4.	Análisis de mercado de los valores atribuibles a los suelos caracterizados como tipo: 1 (regadío), 2 (secano) y 3 (forestal-pastos).....	93
7.	VALOR-TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL	95
7.1.	Ámbito de aplicación.....	95
7.2.	Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas	95
7.3.	Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas	96
7.4.	Coste de construcción por metro lineal de oleoducto	96

1. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

Para un correcto conocimiento de la situación inmobiliaria del municipio de METAUTEN, 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 METAUTEN 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
		01HA	02UU	03DD	
Residencial	Unifamiliar	171	19	3	193
	Pisos	11	2	0	13
	VP	7	0	1	8
Almacén	Pl. Baja	88	18	1	107
	Entreplanta	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	82	1	0	83
Comercial	Pl. Baja	0	1	0	1
	Entreplanta	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0
Administrativo	Pl. Baja	0	0	0	0
	Entreplanta	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	2	0	0	2
Hostelería	Pl. Baja	6	0	0	6
	Entreplanta	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0
Docentes	Pl. Baja	0	1	0	1
	Entreplanta	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0
Públicos	Pl. Baja	2	2	5	9
	Entreplanta	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	1	0	0	1
Trasteros	Sótano	0	0	0	0
	Pl. Baja	1	0	0	1
	Pl. Elevadas	2	0	0	2
Garajes	Pl. Baja	13	7	0	20
	Sótano	1	1	0	2
Suelos		86	71	16	173
Resto de usos		404	67	137	608
Total		877	190	163	1.230

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 METAUTEN 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	
01HA	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	11
	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%
02UU	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	100%
TOTAL	0	0	0	0	0	11	0	0	2	0	13
	0%	0%	0%	0%	0%	85%	0%	0%	15%	0%	100%

Zona de Valor	Antigüedad 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	
01HA	116	5	6	0	4	13	9	10	10	5	178
	65%	3%	3%	0%	2%	7%	5%	6%	6%	3%	100%
02UU	1	0	0	0	2	2	3	6	3	2	19
	5%	0%	0%	0%	11%	11%	16%	32%	16%	11%	100%
03DD	1	0	0	0	0	2	0	1	0	0	4
	25%	0%	0%	0%	0%	50%	0%	25%	0%	0%	100%
TOTAL	118	5	6	0	6	17	12	17	13	7	201
	59%	2%	3%	0%	3%	8%	6%	8%	6%	3%	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 METAUTEN 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	
01HA	0	0	5	6	0	0	11
	0%	0%	45%	55%	0%	0%	100%
02UU	0	0	2	0	0	0	2
	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%
TOTAL	0	0	7	6	0	0	13

Zona de Valor	Categoría pisos						TOTALES
	1	2	3	4	5	6	
		0%	0%	54%	46%	0%	0%

Zona de Valor	Categoría unifamiliares						TOTALES
	1	2	3	4	5	6	
01HA	0	2	68	51	41	16	178
	0%	1%	38%	29%	23%	9%	100%
02UU	0	1	12	5	1	0	19
	0%	5%	63%	26%	5%	0%	100%
03DD	0	0	1	1	1	1	4
	0%	0%	25%	25%	25%	25%	100%
TOTAL	0	3	81	57	43	17	201
	0%	1%	40%	28%	21%	8%	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 METAUTEN 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	
01HA	0	0	6	5	0	0	0	0	0	0	11
	0%	0%	55%	45%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
02UU	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	2
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	100%
TOTAL	0	0	6	5	0	0	0	2	0	0	13
	0%	0%	46%	38%	0%	0%	0%	15%	0%	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	
01HA	11	7	10	25	28	15	16	30	34	2	178
	6%	4%	6%	14%	16%	8%	9%	17%	19%	1%	100%
02UU	1	0	1	1	0	2	2	8	4	0	19
	5%	0%	5%	5%	0%	11%	11%	42%	21%	0%	100%
03DD	1	0	0	1	0	0	2	0	0	0	4
	25%	0%	0%	25%	0%	0%	50%	0%	0%	0%	100%
TOTAL	13	7	11	27	28	17	20	38	38	2	201
	6%	3%	5%	13%	14%	8%	10%	19%	19%	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 01HA

2.1.1.1. Muestra de mercado de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m²) y tipologías					Año de const.	Año reforma	Tipo reforma	Año estimado	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
		Útil	Const.										
Medias	144,23	121,39	139,60	-	-	1873	-	-	-	94.260,63	2013	-	76.298,50
16800001	98,67	105,22	121,00	01124	Económ.	1850				68.000,00	2021	TPAJD	68.000,00
16800035	247,71	168,70	194,00	01125	Modesta	1820				81.193,00	2012	TPAJD	69.533,69
16800078	180,16	163,48	188,00	01115	Modesta	1870	1965	M	1945	132.912,24	2011	TPAJD	97.863,28
16800082	149,16	91,30	105,00	01123	Media	1995				135.250,00	2005	TPAJD	92.795,03
16800093	45,43	78,26	90,00	01125	Modesta	1830	1984	M	1955	53.947,89	2017	TPAJD	53.300,52

2.1.1.2. Muestra de mercado de suelos

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

Código de identificación	Superficie parcela (m²)	Superficie edificables				Carga de urbanización (€)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
		Uso predominante		Uso pomenorizado						
		(m²)	Uso	(m²)	Uso					
Medias	825,35	311,34	-	105,33	-	34.000,00	2.014,33	-	25.480,13	
16800038	810,14	372,66	Vivienda	127,34	Almacén	1,37	54.000,00	2006	TPAJD	30.920,40
16800076	897,38	376,90	Vivienda	123,10	Almacén	2,79	20.000,00	2017	TPAJD	19.760,00
16800056	768,52	184,44	Vivienda	65,56	Almacén	0,00	28.000,00	2020	TPAJD	25.760,00

2.1.1. Zona de valor 02UU

2.1.1.1. Muestra de mercado de suelos

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

Código de identificación	Superficie parcela (m²)	Superficie edificables				Carga de urbanización (€)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
		Uso predominante		Uso pomenorizado						
		(m²)	Uso	(m²)	Uso					
Medias	529,81	208,87	-	33,58	-	17.016,59	2.015,17	-	13.217,67	
16800040	325,09	188,55	Vivienda	61,45	Almacén	6,07	15.999,51	2020	TPAJD	14.719,55
16800042	325,11	188,56	Vivienda	61,44	Almacén	7,05	16.000,00	2020	TPAJD	14.720,00
16800043	571,25	188,51	Vivienda	61,49	Almacén	0,00	24.000,00	2020	TPAJD	22.080,00
16800026	313,24	112,77	Vivienda	0,00	Almacén	20,00	7.044,07	2006	TPAJD	4.033,43
16800027	1.454,31	523,55	Vivienda	0,00	Almacén	20,00	35.055,93	2006	TPAJD	20.073,03
16800094	189,88	51,27	Vivienda	17,09	Almacén	20,00	4.000,00	2019	TPAJD	3.680,00

2.2. Coeficientes de actualización de las muestras de mercado

La muestra de mercado de METAUTEN está elaborada con datos facilitados por la Hacienda Tributaria de Navarra sobre valores declarados en las transmisiones realizadas entre los años 2004 y 2022 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	Coficiente de actualización
2004	0,7774
2005	0,6861
2006	0,5726
2007	0,5597
2008	0,5733
2009	0,6370
2010	0,6798
2011	0,7363
2012	0,8564
2013	0,9661
2014	1,0331
2015	1,0268
2016	1,0099
2017	0,9880
2018	0,9547
2019	0,9200
2020	0,9200
2021	1,0000
2022	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 METAUTEN, presenta los siguientes valores y características por tipo y clase:

Código de identificación	Superficie declarada (m ²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra
16800207	1.163,71	1,00	100	T. De Labor Regadio	737,74	2006	TPAJD

16800208	255,94	1,00	100	Pastos	162,26	2006	TPAJD
16800210	1.015,88	1,00	100	T. Labor Regadio	1.019,64	2009	TPAJD
16800211	894,97	1,00	100	Frutales En Regadio	898,28	2009	TPAJD
16800232	678,17	1,00	100	T. Labor Regadio	400,00	2013	TPAJD
16800236	3.228,24	1,00	100	T. Labor Regadio	2.300,00	2013	TPAJD
16800227	370,97	1,00	100	T. Labor Regadio	1.000,00	2020	TPAJD
16800245							
16800266	3.384,06	2,00	200	T. Labor Secano	2.446,29	2011	TPAJD
16800225	35,86	2,00	200	T. Labor Secano	50,00	2013	TPAJD
16800202	3.348,26	2,00	300	T. De Labor Secano	2.100,00	2005	TPAJD
16800183	4.272,00	2,00	300	Pastizal	6.010,12	2006	TPAJD
16800148	2.665,30	2,00	300	T. Labor Secano	1.803,03	2012	TPAJD
16800264	5.959,38	2,00	300	Arbolado Diverso	4.800,00	2014	TPAJD
16800265	1.479,41	2,00	300	T. Labor Secano	1.200,00	2014	TPAJD
16800226	3.051,07	2,00	300	T. Labor Secano	5.000,00	2020	TPAJD
16800230	1.880,00	2,00	300	Frutales Diversos	1.000,00	2020	TPAJD
16800122	13.035,00	2,00	300	T. Labor Secano	8.994,00	2021	TPAJD
16800123	2.976,00	2,00	300	T. Labor Secano	2.006,00	2021	TPAJD
16800196	1.070,99	2,00	400	T. Labor Secano	1.000,00	2020	TPAJD

3. PARCELA TIPO

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

3.1. Zona de valor 01HA

3.1.1. Análisis de mercado de suelos

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

Código de identificación	Superficie parcela (m ²)	Superficie 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 pormenorizado (m ²)				
Medias	825,35	311,34	105,33	-	25.480,13	31,24	75,82
16800038	810,14	372,66	127,34	1,37	30.920,40	38,17	80,35
16800076	897,38	376,90	123,10	2,79	19.760,00	22,02	53,88
16800056	768,52	184,44	65,56	0,00	25.760,00	33,52	93,22

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

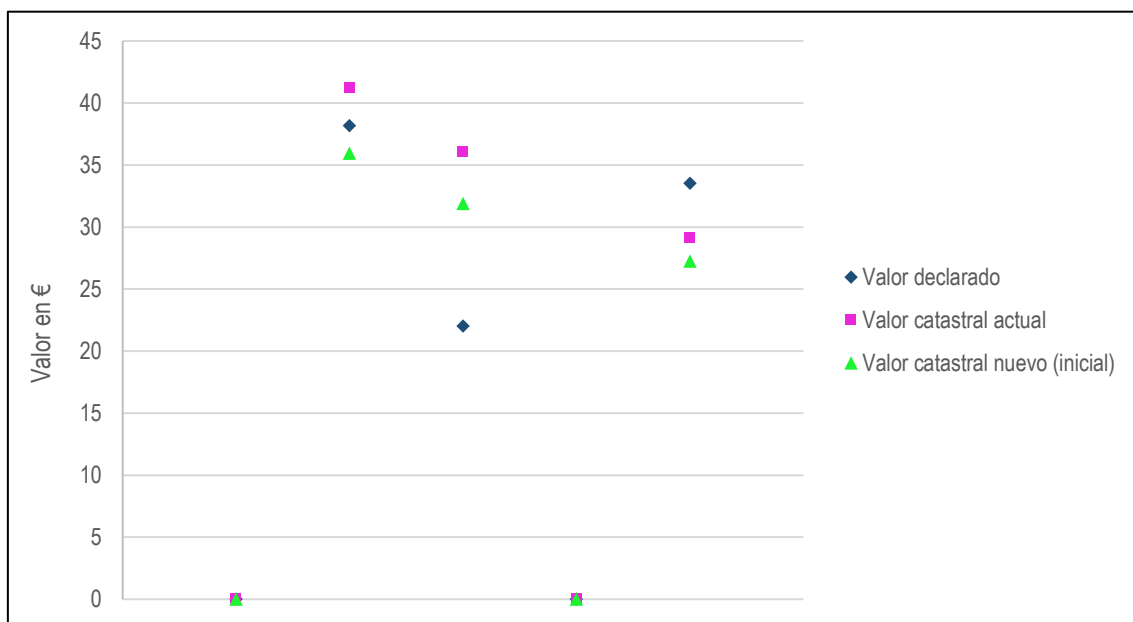
valor de repercusión. Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario, con las características de la parcela media de la muestra se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación, completada con las correcciones correspondientes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

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

Siendo:

VR_{i0}	valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela tipo en la zona de valor i
$VSNC_{ik}$	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 75,82 €/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 (m²)		258,91	259,00		
Superficie construida (m²)	Vivienda	140,19	140,00	-	
	Almacén	78,15	-	78,00	-
	Porche	18,67	-		19,00
Coeficiente de tipo constructivo		0,94	1,10	0,42	0,48
Año de construcción		1976	2022	2022	2022
Edificabilidad real (m²/m²)	Vivienda	0,54	0,54	-	
	Otros usos	0,37	-	0,37	
Edificabilidad ponencia (m²/m²)	Vivienda	1,10	1,10	-	
	Otros usos	0,37	-	0,37	
Coste ejecución material estimado (€/m²)	Vivienda	447,95	572,00	-	
	Almacén	171,04	-	218,00	-
	Porche	195,47	-		250,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,44	1,44	1,44	1,44
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,4841	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,95	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,18	1,18	1,18	1,18
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,04	1,04	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	0,98	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		71.768,88	128.531,00	28.616,00	7.846,00
Valor suelo sin consolidar (€)		6.533,01	6.423,85		
Valor suelo libre consolidado (€)		574,74	533,54		
Valor estimado (€/m²)		302,82	696,17		
Valor de repercusión (€/m²)		53,88	53,00	20,00	

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 1.022,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 889,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 338,00 €/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 (m²)	Superficie edificables		Carga de urbanización (€)	Valor declarado actualizado (€)	Valor declarado actualizado por m² (€/m²)	Valor de repercusión (€/m²)
		Uso predominante (m²)	Uso pormenorizado (m²)				

Medias	529,81	208,87	33,58	-	13.217,67	29,21	99,89
16800040	325,09	188,55	61,45	6,07	14.719,55	45,28	86,58
16800042	325,11	188,56	61,44	7,05	14.720,00	45,28	88,22
16800043	571,25	188,51	61,49	0,00	22.080,00	38,65	85,21
16800026	313,24	112,77	0,00	20,00	4.033,43	12,88	103,25
16800027	1.454,31	523,55	0,00	20,00	20.073,03	13,80	106,68
16800094	189,88	51,27	17,09	20,00	3.680,00	19,38	129,39

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

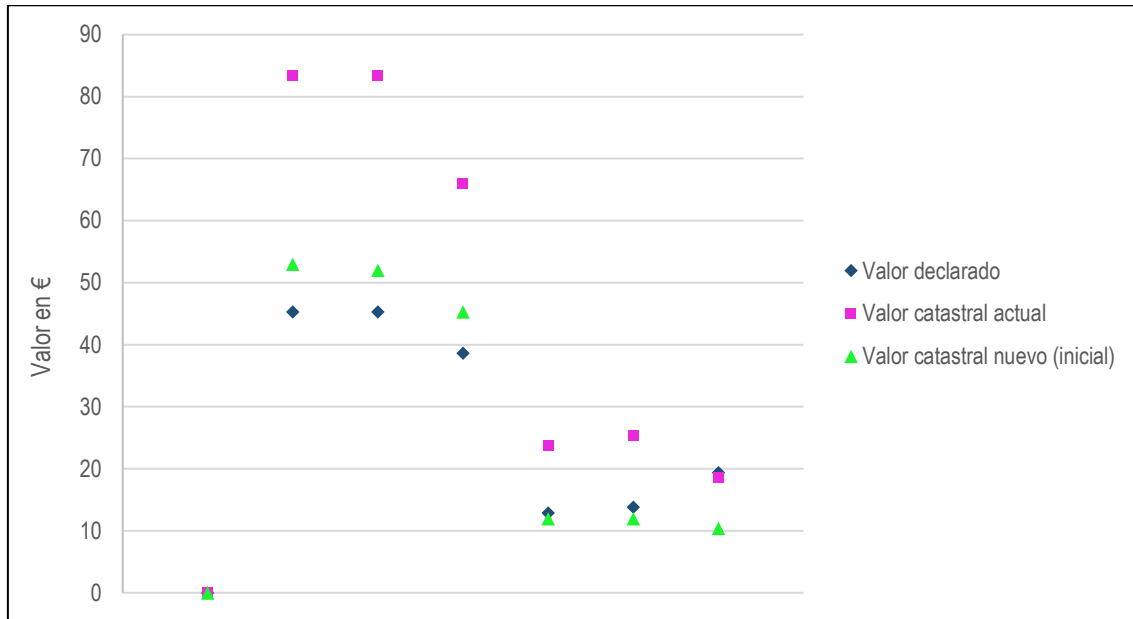
Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario, con las características de la parcela media de la muestra se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación, completada con las correcciones correspondientes de la Norma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

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

Siendo:

VR_{i0}	valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela tipo en la zona de valor i
$VSNC_{ik}$	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 99,89 €/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)	603,61	604,00		
Superficie construida (m ²)	Vivienda	164,28	164,00	-
	Almacén	64,33	-	64,00
	Porche	45,31	-	45,00
Coefficiente de tipo constructivo	1,10	1,10	0,42	0,48
Año de construcción	1996	2022	2022	2022
Edificabilidad real (m ² /m ²)	Vivienda	0,27	0,27	-
	Otros usos	0,18	-	0,18
Edificabilidad ponencia (m ² /m ²)	Vivienda	0,34	0,34	-
	Otros usos	0,11	-	0,11
Coste ejecución material estimado (€/m ²)	Vivienda	526,24	572,00	-
	Almacén	200,93	-	218,00
	Porche	229,63	-	250,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción	1,44	1,44	1,44	1,44
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5940	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo	1,18	1,18	1,18	1,18
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,03	1,03	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	0,98	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)	119.178,38	154.406,00	23.436,00	18.552,00
Valor suelo sin consolidar (€)	-	-	-	-

Características de la parcela tipo	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
		Vivienda	Almacén	Porche
Valor suelo libre consolidado (€)	4.217,57			3.962,24
Valor estimado (€/m ²)	435,08			719,39
Valor de repercusión (€/m ²)	85,21	85,00		32,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 1.066,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 927,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 352,00 €/m² de superficie construida.

3.3. Zona de valor 03DD

3.3.1. 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, 53 €/m² de la zona de valor 01HU, 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	Porche
Superficie de parcela (m ²)		350,00		350,00
Superficie construida (m ²)	Vivienda	30,00	30,00	-
	Porche	15,00	-	15,00
		0,00		-
Coeficiente de tipo constructivo		0,88	1,16	0,48
Año de construcción		1984	2022	2022
Edificabilidad real (m ² /m ²)	Vivienda	0,09	0,08	-
	Otros usos	0,04	-	0,04
Edificabilidad ponencia (m ² /m ²)	Vivienda	0,00	0,01	-
	Otros usos	0,00	-	0,01
Coste ejecución material estimado (€/m ²)	Vivienda	419,80	603,00	-
	Porche	173,71	-	250,00
		0,00		-
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,30	1,30	1,30
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5257	1,0000	1,0000
	Conservación	0,93	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,10	1,10	1,10
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,08	1,08	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 (€)		-	24.596,00	5.266,00
Valor suelo sin consolidar (€)		-		-

Características de la parcela tipo	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Porche
Valor suelo libre consolidado (€)	-	924,00	
Valor estimado (€/m ²)	-	663,60	
Valor de repercusión (€/m ²)	-	13,00	5,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 919,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 799,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 331,00 €/m² de superficie construida.

3.4. 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:

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

Siendo:

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

Características de la parcela tipo		Vivienda 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		2020	2020	2020	2020
Coste ejecución material estimado (€/m ²)		432,00	177,00	520,00	218,00

Características de la parcela tipo		Vivienda régimen especial		Vivienda régimen general	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Coste proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,00	1,02	1,00
	Planta	1,000	1,000	1,000	1,000
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcionla	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	107.493,28	16.275,93	125.947,69	19.262,64
	Por m² construido (€/m²)	875,71	381,19	1.026,05	451,14
Valor de repercusión (€/m²)		195,00	100,00	212,00	108,00

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

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

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

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

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

Siendo:

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

Características de la parcela tipo		Vivienda precio tasado		Vivienda precio pactado	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Superficie	Útil (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		2020	2020	2020	2020

Características de la parcela tipo		Vivienda precio tasado		Vivienda precio pactado	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Coste ejecución material estimado (€/m ²)		520,00	218,00	520,00	218,00
Coste proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,00	1,00	1,00
	Planta	1,000	1,000	1,000	1,000
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcionla	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	130.795,62	20.140,93	159.984,49	20.760,90
	Por m ² construido (€/m ²)	1.065,54	471,71	1.146,76	486,23
Valor de repercusión (€/m ²)		244,00	125,00	316,00	137,00

4. ANALISIS DE COSTES

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

4.1.1. Zona de valor 01HU

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

Superficie cocina	12,65 m2
Superficie 2 baños	4,95 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	120,44 m2
Fachada a calle	26,50 m2
Tabicón distribuciones	46,15 m2
Tabique distribuciones	9,14 m2
Superficie construida	140,00 m2
Carpintería exterior	21,80 m2
Carpintería interior	14,70 m2
Superficie parcela	259,00 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			140,00 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	0,14448	16,83 €	2,43 €	0,425
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	71,42 €	2,50 €	0,437
	2 Kg/cm2 Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación	m ³	0,06442	93,90 €	6,05 €	1,058
	Hormi. limpi. 0,50 ml Hormigón armado HA-25/30/Ila en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,04506	147,90 €	6,66 €	1,165
	Total capítulo cimentación por m ² construido					17,64 €
Saneamiento Sótano o SS.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02008	29,58 €	0,59 €	0,104
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	22,84 €	0,43 €	0,076
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	18,77 €	1,70 €	0,298
	Planta baja 1 Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	17,45 €	0,27 €	0,048
	Plantas vivi. 2 Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,01005	159,93 €	1,61 €	0,281
Acometidas	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	182,92 €	2,78 €	0,486
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				7,39 €	1,292
	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,01983	130,16 €	2,58 €	0,451
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,01983	130,16 €	2,58 €	0,451
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00503	1.286,78 €	6,47 €	1,130
Estructura	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02764	22,94 €	0,63 €	0,111
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,07538	23,94 €	1,80 €	0,315
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,12563	9,29 €	1,17 €	0,204
	Total capítulo acometidas por m ² construido				15,23 €	2,663
	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m ³	0,02582	259,14 €	6,69 €	1,170
Planta baja 1	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	11,0039	0,78 €	8,56 €	1,497
	Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16809	54,44 €	9,15 €	1,600
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,79333	10,87 €	8,62 €	1,507

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma		Adosado 140,00 m ²				
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Plantas vivi. 1 Entrecubierta 1	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,78 €	0,86 €	0,150
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,72787	6,47 €	4,71 €	0,823
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	26,18 €	26,18 €	4,577
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,52 €	0,52 €	0,090
	Total capítulo estructura por m ² construido					65,29 €
Cubierta 3 Alturas 100,00 % inclinada 2 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,40000	32,00 €	12,80 €	2,238
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02908	34,17 €	0,99 €	0,174
	Canalón de PVC	ml	0,08298	26,88 €	2,23 €	0,390
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,06224	22,17 €	1,38 €	0,241
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,07468	136,95 €	10,23 €	1,788
	Total capítulo cubierta por m ² construido					27,63 €
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02857	387,75 €	11,08 €	1,937
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,12571	13,05 €	1,64 €	0,287
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,05571	13,05 €	0,73 €	0,127
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,02857	111,27 €	3,18 €	0,556
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,07000	13,05 €	0,91 €	0,160
	Boca de extracción higroregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02857	19,58 €	0,56 €	0,098
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03571	19,58 €	0,70 €	0,122
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06429	16,83 €	1,08 €	0,189
Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido					19,88 €	3,475
Tabiquerías Coef. Facha. 0,22 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	0,43847	70,72 €	31,01 €	5,421
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,95587	2,66 €	2,55 €	0,445
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,18927	4,62 €	0,87 €	0,153
	Tabique de fachada calle	m ²	0,35607	16,24 €	5,78 €	1,011
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12320	18,13 €	2,23 €	0,391
	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10214	19,94 €	2,04 €	0,356
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,94105	22,24 €	20,93 €	3,660
	Tabicón distribuciones	m ²	0,60252	21,30 €	12,84 €	2,244
	Tabique en distribuciones	m ²	0,21026	16,24 €	3,42 €	0,597
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido					81,67 €
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,98556	9,51 €	18,88 €	3,301
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,59872	10,15 €	6,08 €	1,063
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,20517	15,69 €	3,22 €	0,563
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m ² compra)	m ²	0,64582	23,99 €	15,49 €	2,708
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido					43,67 €
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	0,37575	6,72 €	2,52 €	0,441
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,47468	4,48 €	2,13 €	0,372
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,03975	14,32 €	0,57 €	0,100
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,10000	13,69 €	1,37 €	0,239
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido					6,59 €
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m ² compra)	m ²	0,18248	31,05 €	5,67 €	0,991
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m ²	0,67784	30,99 €	21,00 €	3,672
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,73061	3,70 €	2,71 €	0,473
	Gradas de roble sobre peldaño de obra	ml	0,20571	61,58 €	12,67 €	2,215
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,22857	4,50 €	1,03 €	0,180
	Total capítulo de solados por m ² construido					43,07 €
Carpintería exterior 0,181 m ² /m ² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,13859	164,51 €	22,80 €	3,986
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,01713	171,23 €	2,93 €	0,513
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40560	4,77 €	1,94 €	0,338
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,15572	24,54 €	3,82 €	0,668

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Adosado 140,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40560	1,87 €	0,76 €	0,133
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,12320	28,55 €	3,52 €	0,615
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m ²	0,18489	28,11 €	5,20 €	0,909
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,14015	20,31 €	2,85 €	0,498
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				43,81 €	7,659
Carpintería interior	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00714	472,25 €	3,37 €	0,590
0,105 m ² /m ² sum	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,03321	185,63 €	6,17 €	1,078
	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,02857	178,84 €	5,11 €	0,893
	Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz	ud	0,02143	198,74 €	4,26 €	0,745
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,16739	13,06 €	2,19 €	0,382
	Barandado escalera de 90 cm, balastrada y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación	ml	0,07143	224,11 €	16,01 €	2,799
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				37,10 €	6,486
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00714	308,61 €	2,20 €	0,385
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,14857	13,20 €	1,96 €	0,343
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00714	189,51 €	1,35 €	0,237
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00714	234,34 €	1,67 €	0,293
2	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00714	245,28 €	1,75 €	0,306
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00714	333,47 €	2,38 €	0,416
1	Bañera 1,20, lavabo, inodoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00714	530,15 €	3,79 €	0,662
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,01429	349,46 €	4,99 €	0,873
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01429	424,16 €	6,06 €	1,059
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,01429	669,26 €	9,56 €	1,671
	Ayudas albañilería	ud	0,00714	401,59 €	2,87 €	0,501
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				38,60 €	6,747
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00714	1.544,24 €	11,03 €	1,928
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,07357	10,37 €	0,76 €	0,133
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00714	1.976,06 €	14,11 €	2,468
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,70546	13,60 €	9,59 €	1,677
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08947	137,15 €	12,27 €	2,145
	Ayudas de albañilería	ud	0,00714	156,41 €	1,12 €	0,195
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				48,89 €	8,547
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,00714	1.944,01 €	13,89 €	2,428
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00714	670,40 €	4,79 €	0,837
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				18,67 €	3,265
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00503	65,45 €	0,33 €	0,057
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,11960	9,29 €	1,11 €	0,194
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00714	179,52 €	1,28 €	0,224
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00714	306,13 €	2,19 €	0,382
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00714	1.178,30 €	8,42 €	1,471
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00714	211,07 €	1,51 €	0,264
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00503	300,42 €	1,51 €	0,264
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00503	2.747,98 €	13,81 €	2,414
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00714	372,31 €	2,66 €	0,465
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				32,81 €	5,736
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00119	311,51 €	0,37 €	0,065
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,01190	50,85 €	0,61 €	0,106
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,02024	9,46 €	0,19 €	0,033
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,01190	6,26 €	0,07 €	0,013
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00119	111,07 €	0,13 €	0,023

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma					Adosado		140,00	m ²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%		
11 Tubos	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,01786	5,53 €	0,10 €	0,017		
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00119	639,92 €	0,76 €	0,133		
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00119	1.677,64 €	2,00 €	0,349		
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,07143	11,63 €	0,83 €	0,145		
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,07143	11,56 €	0,83 €	0,144		
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,07143	10,33 €	0,74 €	0,129		
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00060	111,24 €	0,07 €	0,012		
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00714	80,89 €	0,58 €	0,101		
	3 Tomas ser. Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02143	97,31 €	2,09 €	0,365		
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00714	118,24 €	0,84 €	0,148		
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido					10,20 €	1,783	
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	1,91602	2,92 €	5,60 €	0,980		
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	0,67784	3,00 €	2,04 €	0,356		
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,18248	3,00 €	0,55 €	0,096		
	Total capítulo de pintura por m ² construido					8,19 €	1,431	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	5,66 €	5,66 €	0,989		
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido					5,66 €	0,989	
Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo medio				140,00 m ²	572,00 €	100,00		

4.1.2. Zona de valor 02AA

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

Superficie cocina	13,71 m ²
Superficie 2 baños	4,95 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	137,63 m ²
Fachada a calle	68,81 ml
Tabicón distribuciones	136,06 ml
Tabique distribuciones	23,73 ml
Superficie construida	164,00 m ²
Carpintería exterior	24,91 m ²
Carpintería interior	16,27 m ²
Superficie parcela	604,00 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		164,00	m ²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%		
Cimentación	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,13963	15,72 €	2,19 €	0,384		

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Aislado 164,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
terreno 2 Kg/cm ² Hormi. limpi. 0,50 ml	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	66,70 €	2,33 €	0,408
	Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación	m ³	0,06442	87,68 €	5,65 €	0,988
	Hormigón armado HA-25/30/Ila en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,04021	138,11 €	5,55 €	0,971
	Total capítulo cimentación por m ² construido				15,73 €	2,750
Saneamiento Sótano o SS. Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02008	27,62 €	0,55 €	0,097
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	21,33 €	0,41 €	0,071
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	17,53 €	1,59 €	0,278
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	16,29 €	0,26 €	0,045
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00897	149,35 €	1,34 €	0,234
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	170,82 €	2,60 €	0,454
Total capítulo saneamiento por m ² construido				6,74 €	1,179	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02188	117,81 €	2,58 €	0,451
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02188	117,81 €	2,58 €	0,451
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00448	1.227,68 €	5,51 €	0,962
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02466	21,42 €	0,53 €	0,092
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,06726	22,16 €	1,49 €	0,261
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,11211	8,68 €	0,97 €	0,170
	Total capítulo acometidas por m ² construido				13,65 €	2,387
Estructura Planta baja 1 Plantas vivi. 1 Entrecubierta 1	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m ³	0,02204	241,99 €	5,33 €	0,933
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0050	0,73 €	6,54 €	1,144
	Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16127	50,84 €	8,20 €	1,433
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,84097	10,15 €	8,53 €	1,492
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,73 €	0,80 €	0,140
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68400	6,01 €	4,11 €	0,718
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	23,61 €	23,61 €	4,127
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,48 €	0,48 €	0,084
	Total capítulo estructura por m ² construido				57,61 €	10,072
Cubierta 3 Alturas 100,00 % inclinada 2 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,40060	29,88 €	11,97 €	2,093
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02912	31,91 €	0,93 €	0,162
	Canalón de PVC	ml	0,16206	25,10 €	4,07 €	0,711
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12136	20,71 €	2,51 €	0,439
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,14585	125,37 €	18,28 €	3,197
	Total capítulo cubierta por m ² construido				37,76 €	6,602
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02439	362,09 €	8,83 €	1,544
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,10732	12,18 €	1,31 €	0,229
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,04756	12,18 €	0,58 €	0,101
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,02439	103,91 €	2,53 €	0,443
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,05976	12,18 €	0,73 €	0,127
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02439	18,29 €	0,45 €	0,078
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03659	18,29 €	0,67 €	0,117
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06098	15,72 €	0,96 €	0,168
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				16,05 €	2,807
Tabiquerías Coef. Facha. 0,5 ml/m ² sum Coef. Ventil.	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	1,10362	65,24 €	72,00 €	12,587
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,40590	2,49 €	5,98 €	1,046
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,41960	4,31 €	1,81 €	0,316
	Tabique de fachada calle	m ²	0,98271	15,17 €	14,90 €	2,606
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12018	16,93 €	2,04 €	0,356
	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,09964	18,62 €	1,86 €	0,324
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,15906	20,77 €	3,30 €	0,578

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma					Aislado		164,00	m ²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%		
0,181 m ² /m ² sum	Tabicón distribuciones	m ²	0,70817	19,90 €	14,09 €	2,463		
	Tabique en distribuciones	m ²	0,25883	15,17 €	3,93 €	0,686		
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido					119,90 €	20,962	
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,93835	8,88 €	17,21 €	3,009		
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,58728	9,48 €	5,57 €	0,973		
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,20375	14,65 €	2,98 €	0,522		
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m ² compra)	m ²	0,56081	22,40 €	12,56 €	2,196		
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido					38,33 €	6,700	
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	1,02635	6,27 €	6,44 €	1,125		
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,54645	4,18 €	2,29 €	0,400		
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,08812	13,38 €	1,18 €	0,206		
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,08537	12,79 €	1,09 €	0,191		
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido					10,99 €	1,922	
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m ² compra)	m ²	0,16228	28,99 €	4,71 €	0,823		
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m ²	0,67692	28,94 €	19,59 €	3,424		
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,71789	3,46 €	2,48 €	0,434		
	Gradas de roble sobre peldañado de obra	ml	0,17561	57,51 €	10,10 €	1,766		
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,19512	4,21 €	0,82 €	0,143		
	Total capítulo de solados por m ² construido					37,70 €	6,590	
Carpintería exterior 0,181 m ² /m ² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,13519	153,63 €	20,77 €	3,631		
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,01671	159,90 €	2,67 €	0,467		
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39564	4,46 €	1,76 €	0,308		
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,15190	22,91 €	3,48 €	0,608		
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39564	1,75 €	0,69 €	0,121		
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,12018	26,66 €	3,20 €	0,560		
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m ²	0,18035	26,25 €	4,73 €	0,828		
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,13671	18,96 €	2,59 €	0,453		
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido					39,91 €	6,976	
Carpintería interior 0,099 m ² /m ² sum	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00610	441,00 €	2,69 €	0,470		
	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,02835	173,34 €	4,91 €	0,859		
	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,03049	167,01 €	5,09 €	0,890		
	Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz	ud	0,01829	185,58 €	3,39 €	0,594		
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,15378	12,19 €	1,88 €	0,328		
	Barandado escalera de 90 cm, balastrada y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación	ml	0,06098	209,28 €	12,76 €	2,231		
Total capítulo carpintería interior por m ² construido					30,73 €	5,372		
Fontanería Cocina 1 Baño 2 Aseo 1	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00610	288,19 €	1,76 €	0,307		
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,12683	12,33 €	1,56 €	0,273		
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00610	176,97 €	1,08 €	0,189		
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00610	218,84 €	1,33 €	0,233		
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00610	229,05 €	1,40 €	0,244		
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00610	311,40 €	1,90 €	0,332		
	Bañera 1,20, lavabo, inodoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00610	495,07 €	3,02 €	0,528		
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,01220	326,34 €	3,98 €	0,696		
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01220	396,09 €	4,83 €	0,844		
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,01220	624,97 €	7,62 €	1,332		
	Ayudas albañilería	ud	0,00610	375,02 €	2,29 €	0,400		
	Total capítulo de fontanería por m ² construido					30,77 €	5,379	
	Calefacción y agua	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00610	1.442,05 €	8,79 €	1,537	
Chimenea acero inoxidable D=125 mm.		ml	0,06280	9,68 €	0,61 €	0,106		

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma					Aislado		164,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%		
caliente individual	Caldera totalmente instalada,incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00610	1.845,30 €	11,25 €	1,967		
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,68815	12,70 €	8,74 €	1,528		
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08728	128,07 €	11,18 €	1,954		
	Ayudas de albañilería	ud	0,00610	146,06 €	0,89 €	0,156		
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido					41,46 €	7,248	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,00610	1.815,36 €	11,07 €	1,935		
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00610	626,03 €	3,82 €	0,667		
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				14,89 €	2,603		
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00448	61,12 €	0,27 €	0,048		
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,10673	8,68 €	0,93 €	0,162		
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00610	167,64 €	1,02 €	0,179		
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00610	319,64 €	1,95 €	0,341		
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00610	1.218,32 €	7,43 €	1,299		
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00610	197,10 €	1,20 €	0,210		
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00448	280,54 €	1,26 €	0,220		
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00448	2.566,13 €	11,51 €	2,012		
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00610	347,67 €	2,12 €	0,371		
	Total capítulo de electricidad por m ² construido					27,69 €	4,840	
Telecomunica. 3 Tubos 4 Tomas ser.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00610	290,26 €	1,77 €	0,309		
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,06098	47,48 €	2,90 €	0,506		
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,10366	8,83 €	0,92 €	0,160		
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,06098	5,85 €	0,36 €	0,062		
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00610	103,72 €	0,63 €	0,111		
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,09146	5,16 €	0,47 €	0,083		
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00610	480,88 €	2,93 €	0,513		
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,06098	8,71 €	0,53 €	0,093		
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,06098	10,80 €	0,66 €	0,115		
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,06098	9,65 €	0,59 €	0,103		
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00305	103,88 €	0,32 €	0,055		
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00610	75,54 €	0,46 €	0,081		
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02439	90,87 €	2,22 €	0,387		
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00813	110,41 €	0,90 €	0,157		
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido					15,64 €	2,735	
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	1,87048	2,73 €	5,11 €	0,893		
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	0,67692	2,80 €	1,90 €	0,332		
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,16228	2,80 €	0,46 €	0,080		
	Total capítulo de pintura por m ² construido					7,46 €	1,305	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	8,99 €	8,99 €	1,571		
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido				8,99 €	1,571		
Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo medio				164,00 m ²	572,00 €	100,00		

4.1.3. Zona de valor 03DD

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

Superficie cocina	2,18 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	23,94 m ²
Fachada a calle	11,97 ml
Tabique distribuciones	4,13 ml
Superficie construida	30,00 m ²
Carpintería exterior	4,33 m ²
Carpintería interior	5,83 m ²
Superficie parcela	350,00 m ²
Altura edificación	B
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma		Aislado 30,00 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	0,24571	14,70 €	3,61 €	0,631	
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	33,23 €	1,16 €	0,203	
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,03719	67,26 €	2,50 €	0,437	
	Hormi. limpi. 0,50 ml	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,17352	68,82 €	11,94 €	2,088
		Total capítulo cimentación por m ² construido				19,22 €	3,360
Saneamiento Sótano o SS.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,06584	13,76 €	0,91 €	0,158	
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,03776	10,63 €	0,40 €	0,070	
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,31992	8,73 €	2,79 €	0,488	
	Planta baja 1	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,05384	8,12 €	0,44 €	0,076
		Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,06667	74,42 €	4,96 €	0,867
Plantas vivi.	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,04653	85,11 €	3,96 €	0,692	
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				13,46 €	2,353	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02747	45,54 €	1,25 €	0,219	
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02747	45,54 €	1,25 €	0,219	
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,03333	809,19 €	26,97 €	4,716	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,18333	10,67 €	1,96 €	0,342	
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,50000	10,37 €	5,19 €	0,907	
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,83333	4,32 €	3,60 €	0,630	
	Total capítulo acometidas por m ² construido				40,22 €	7,032	
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m ³	0,12050	120,58 €	14,53 €	2,540	
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,3668	0,36 €	3,39 €	0,593	
	Planta baja 1	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16185	25,33 €	4,10 €	0,717
		Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,84043	5,06 €	4,25 €	0,743
Plantas vivi.	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,36 €	0,40 €	0,070	
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68381	3,00 €	2,05 €	0,359	
Entrecubierta	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	11,08 €	11,08 €	1,936	
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,24 €	0,24 €	0,042	

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Aislado 30,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Total capítulo estructura por m ² construido				40,04 €	7,000
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	1,00000	16,46 €	16,46 €	2,877
1 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	1,00000	14,89 €	14,89 €	2,603
100,00 %	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,07270	15,90 €	1,16 €	0,202
inclinada	Canalón de PVC	ml	0,41275	12,51 €	5,16 €	0,902
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12382	10,32 €	1,28 €	0,223
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,37147	64,13 €	23,82 €	4,165
	Total capítulo cubierta por m ² construido				62,76 €	10,973
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,03333	180,42 €	6,01 €	1,051
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,06667	6,07 €	0,40 €	0,071
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,03333	51,78 €	1,73 €	0,302
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,13333	6,07 €	0,81 €	0,141
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,03333	9,11 €	0,30 €	0,053
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03333	9,11 €	0,30 €	0,053
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06667	7,83 €	0,52 €	0,091
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				10,08 €	1,763
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	1,22394	32,08 €	39,27 €	6,865
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,66819	1,24 €	3,31 €	0,578
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,39894	2,15 €	0,86 €	0,150
Coef. Facha. 0,5	Tabique de fachada calle	m ²	0,93432	7,56 €	7,06 €	1,234
ml/m ² sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,11426	8,44 €	0,96 €	0,169
Coef. Ventil. 0,181	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,09473	9,28 €	0,88 €	0,154
m ² /m ² sum	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	2,40560	10,35 €	24,90 €	4,353
	Tabicón distribuciones	m ²	(0,67270)	9,91 €	-6,67 €	-1,166
	Tabique en distribuciones	m ²	(0,35433)	7,56 €	-2,68 €	-0,468
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				67,89 €	11,868
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	0,64200	4,42 €	2,84 €	0,497
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,89456	4,72 €	4,23 €	0,739
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	(0,09668)	7,30 €	-0,71 €	-0,123
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m ² compra)	m ²	0,53157	11,16 €	5,93 €	1,037
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				12,29 €	2,149
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	0,97581	3,12 €	3,05 €	0,533
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	1,37147	2,08 €	2,86 €	0,500
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,08378	6,67 €	0,56 €	0,098
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				6,47 €	1,130
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m ² compra)	m ²	0,07280	14,45 €	1,05 €	0,184
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m ²	0,72509	14,42 €	10,45 €	1,828
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,44310	1,72 €	0,76 €	0,134
	Total capítulo de solados por m ² construido				12,27 €	2,145
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,12853	76,55 €	9,84 €	1,720
0,181	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,01589	79,68 €	1,27 €	0,221
m ² /m ² sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,37616	2,22 €	0,84 €	0,146
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,14442	11,42 €	1,65 €	0,288
	Sellado carpintería exterior	ml	0,37616	0,87 €	0,33 €	0,057
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,11426	13,28 €	1,52 €	0,265
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m ²	0,17147	13,08 €	2,24 €	0,392
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,12998	9,45 €	1,23 €	0,215
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				18,90 €	3,305
Carpintería interior	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,03333	219,74 €	7,32 €	1,281
	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,12167	86,37 €	10,51 €	1,837

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Aislado 30,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
0,194	Colocación de cercos interiores	m ²	0,30518	6,08 €	1,85 €	0,324
m ² /m ² sum	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				19,69 €	3,442
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,03333	143,59 €	4,79 €	0,837
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,50000	6,14 €	3,07 €	0,537
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,03333	88,18 €	2,94 €	0,514
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,03333	109,04 €	3,63 €	0,635
	Ayudas albañilería	ud	0,03333	105,82 €	3,53 €	0,617
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				17,96 €	3,140
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,03333	718,53 €	23,95 €	4,187
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,15000	4,82 €	0,72 €	0,127
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,03333	1.198,16 €	39,94 €	6,982
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,65427	6,33 €	4,14 €	0,724
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08298	63,81 €	5,30 €	0,926
	Ayudas de albañilería	ud	0,03333	72,78 €	2,43 €	0,424
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				76,47 €	13,370
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,03333	904,54 €	30,15 €	5,271
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,03333	311,93 €	10,40 €	1,818
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				40,55 €	7,089
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,03333	30,45 €	1,02 €	0,177
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,60000	4,32 €	2,59 €	0,454
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,03333	83,53 €	2,78 €	0,487
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,03333	65,32 €	2,18 €	0,381
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,03333	225,22 €	7,51 €	1,312
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,03333	98,21 €	3,27 €	0,572
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,03333	115,79 €	3,86 €	0,675
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,03333	1.278,63 €	42,62 €	7,451
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,03333	173,24 €	5,77 €	1,010
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				71,61 €	12,519
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,03333	142,39 €	4,75 €	0,830
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,33333	23,66 €	7,89 €	1,379
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,56667	4,40 €	2,49 €	0,436
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,33333	2,91 €	0,97 €	0,170
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,03333	51,68 €	1,72 €	0,301
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,50000	2,57 €	1,29 €	0,225
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,03333	239,61 €	7,99 €	1,396
3 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,33333	4,34 €	1,45 €	0,253
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,33333	5,38 €	1,79 €	0,314
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,33333	4,81 €	1,60 €	0,280
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,01667	51,76 €	0,86 €	0,151
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,03333	37,64 €	1,25 €	0,219
1 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,03333	45,28 €	1,51 €	0,264
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,01111	55,01 €	0,61 €	0,107
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				36,17 €	6,324
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	0,61912	1,36 €	0,84 €	0,147
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	0,72509	1,40 €	1,01 €	0,177
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,07280	1,40 €	0,10 €	0,018
	Total capítulo de pintura por m ² construido				1,96 €	0,342
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	3,99 €	3,99 €	0,698
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido				3,99 €	0,698

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m ² construido de la misma				Aislado 30,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo medio			030,00 m ²	572,00 €	100,00

4.1.1. Zona de valor 00RE

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares				122,75 m ² constru.		
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m ³	0,02905	35,42 €	1,03 €	0,238
Terreno	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

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	%
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
	Total capítulo estructura por m ² construido				47,88 €	11,08
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,25000	52,65 €	13,16 €	3,047
4	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	33,07 €	0,60 €	0,139
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	54,75 €	1,37 €	0,317
	Canalón de PVC	ml	0,06476	24,22 €	1,57 €	0,363
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,07771	19,23 €	1,49 €	0,346
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,05828	105,00 €	6,12 €	1,417
	Total capítulo cubierta por m ² construido				24,31 €	5,628
Conductos ventilación	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	358,38 €	2,84 €	0,657
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	177,34 €	1,40 €	0,325
Superf. Ocupad	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	11,91 €	0,44 €	0,103
0,0051	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	10,46 €	0,50 €	0,115
m ² /m ²	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	17,16 €	0,41 €	0,094
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	11,91 €	0,44 €	0,103
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	39,60 €	1,25 €	0,290
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	15,22 €	0,84 €	0,195
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				8,13 €	1,881
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	0,66344	59,69 €	39,60 €	9,167
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,40 €	3,47 €	0,803
0,356122426	Tabique de fachada calle	m ²	0,56660	13,62 €	7,72 €	1,786
ml/m ² sum	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m ²	0,03947	38,11 €	1,50 €	0,348
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,11 €	1,04 €	0,242
Coef. Ventil.	Tabique de fachada patio	m ²	0,00090	13,62 €	0,01 €	0,003
0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	32,96 €	4,18 €	0,968
m ² /m ² sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	16,12 €	1,06 €	0,246
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	19,30 €	0,99 €	0,229
Superficie ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,13889	19,41 €	2,70 €	0,624
0,1148	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m ²	0,20144	11,14 €	2,24 €	0,519
m ² /m ²	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

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	%
	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 silicea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m ²	0,71228	10,13 €	7,22 €	1,670
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m ² compra)	m ²	0,14513	17,52 €	2,54 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m ²	0,56715	16,28 €	9,23 €	2,137
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,27 €	2,02 €	0,467
	Total capítulo de solados por m ² construido				21,01 €	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 atillio 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, inoro "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

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	%
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.569,30 €	0,78 €	0,180
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.137,63 €	1,55 €	0,359
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	7.425,31 €	3,67 €	0,850
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	14.768,21 €	7,30 €	1,691
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	56,65 €	2,63 €	0,610
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	46,89 €	2,18 €	0,505
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	649,06 €	5,14 €	1,189
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	9,08 €	4,82 €	1,115
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07408	110,14 €	8,16 €	1,889
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	213,23 €	1,63 €	0,378
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	137,02 €	1,08 €	0,251
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				52,60 €	12,176
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m ² útiles	ud	0,00791	892,53 €	7,06 €	1,635
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	470,20 €	3,72 €	0,861
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	103,04 €	0,82 €	0,189
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	73,15 €	0,58 €	0,134
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	128,27 €	1,02 €	0,235
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				13,19 €	3,054
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	60,54 €	0,48 €	0,111
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	8,62 €	1,33 €	0,307
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	138,90 €	1,10 €	0,254
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	229,72 €	1,82 €	0,421
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	986,65 €	7,81 €	1,808
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	95,00 €	0,75 €	0,174
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	55,72 €	0,44 €	0,102
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	2.555,87 €	0,87 €	0,202
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	343,91 €	2,72 €	0,630
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				17,32 €	4,009
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	326,77 €	0,13 €	0,030
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	48,00 €	0,19 €	0,044
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	9,49 €	0,06 €	0,015
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	6,56 €	0,03 €	0,006
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00040	107,48 €	0,04 €	0,010
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	92,47 €	0,04 €	0,008
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	5,35 €	0,03 €	0,007
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSL, 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

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

4.1.2. Zona de valor 00RG

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en esta zona de valor es de 520,00 Euros/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 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/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
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 mm	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

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	%
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 "Murfor"	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
Coef. Ventil.	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,95 €	1,26 €	0,242
0,1092	Tabique de fachada patio	m ²	0,00090	16,40 €	0,01 €	0,003
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
Superficie ocupada	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	23,24 €	1,19 €	0,229
0,1148	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,13889	23,38 €	3,25 €	0,624
m ² /m ²	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 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
0,1092	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,00856	198,61 €	1,70 €	0,327
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 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	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	435,18 €	3,44 €	0,662
0,195	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	188,83 €	5,45 €	1,049
m 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 €		

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	%
	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
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,odoro"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 solar	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
	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

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	%	
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	1.188,05 €	9,40 €	1,808	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	114,39 €	0,91 €	0,174	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	67,09 €	0,53 €	0,102	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	3.077,60 €	1,05 €	0,202	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	414,11 €	3,28 €	0,630	
	Total capítulo de electricidad por m² construido				20,85 €	4,010	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	395,56 €	0,16 €	0,030	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	57,80 €	0,23 €	0,044	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	11,42 €	0,08 €	0,015	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	7,90 €	0,03 €	0,006	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00040	129,42 €	0,05 €	0,010	
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	111,35 €	0,04 €	0,008	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	6,44 €	0,04 €	0,007	
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	745,65 €	0,30 €	0,057	
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00040	1.870,50 €	0,74 €	0,142	
6 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02533	10,87 €	0,28 €	0,053	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,02612	13,47 €	0,35 €	0,068	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,02612	12,04 €	0,31 €	0,060	
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	211,82 €	0,50 €	0,097	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	129,62 €	0,31 €	0,059	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00791	94,26 €	0,75 €	0,143	
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02374	113,39 €	2,69 €	0,518	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00791	137,77 €	1,09 €	0,210	
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				7,94 €	1,527	
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m²	1,52420	3,17 €	4,83 €	0,928	
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m²	0,56715	3,74 €	2,12 €	0,408	
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,14513	3,74 €	0,54 €	0,104	
	Total capítulo de pintura por m² construido				7,49 €	1,441	
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	215,75 €	1,71 €	0,328	
	Total capítulo de varios por m² construido				1,71 €	0,328	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	6,70 €	6,70 €	1,289	
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				6,70 €	1,289	
Elementos	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m²	0,04969	305,42 €	15,18 €	2,918	
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m²	0,02714	608,29 €	16,51 €	3,175	
ocupada	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m²	0,00733	391,52 €	2,87 €	0,552	
0,0960	Recintos telecomunicaciones	m²	0,00314	287,62 €	0,90 €	0,174	
m²/m²	Sala de calderas calefacción	m²	0,00868	660,87 €	5,74 €	1,103	
	Total capítulo de elementos comunes por m² construido				41,20 €	7,922	
Total de ejecución material por m². construido de vivienda tipo medio				122,75 m²	520,00 €	100,0	

4.1.3. Zona de valor 00PT

El coste de ejecución material con código técnico estimado para las viviendas que se desarrollen en esta zona de valor es de 520,00 Euros/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

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				57,65 €	11,09
Cubierta 4	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,25000	63,40 €	15,85 €	3,048
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	39,82 €	0,72 €	0,139
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	65,93 €	1,65 €	0,317
	Canalón de PVC	ml	0,06476	29,16 €	1,89 €	0,363
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,07771	23,15 €	1,80 €	0,346
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,05828	126,44 €	7,37 €	1,417
	Total capítulo cubierta por m ² construido				29,28 €	5,630
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 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 silíceas 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

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	%	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m²	0,56715	19,60 €	11,12 €	2,138	
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,94 €	2,43 €	0,467	
	Total capítulo de solados por m² construido				25,30 €	4,865	
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,06922	190,78 €	13,21 €	2,540	
exterior	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,00856	198,61 €	1,70 €	0,327	
0,1092	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	5,56 €	1,41 €	0,271	
m²/m² sum	Colocación carpintería exterior	m²	0,07778	26,43 €	2,06 €	0,395	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,94 €	0,49 €	0,094	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,06604	32,06 €	2,12 €	0,407	
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,09489	32,04 €	3,04 €	0,585	
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m²	0,07000	28,24 €	1,98 €	0,380	
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				25,99 €	4,999	
Carpintería	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	435,18 €	3,44 €	0,662	
interior	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	188,83 €	5,45 €	1,049	
0,195	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	176,35 €	4,19 €	0,805	
m²/m² sum	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	208,63 €	3,30 €	0,635	
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m² incluso barniz	ud		284,24 €			
	Colocación de cercos interiores	m²	0,13905	15,22 €	2,12 €	0,407	
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				18,50 €	3,558	
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.323,04 €	1,31 €	0,252	
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	125,49 €	0,99 €	0,191	
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	12,12 €	1,87 €	0,359	
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	227,26 €	1,80 €	0,346	
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	245,58 €	1,94 €	0,374	
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	286,72 €	2,27 €	0,436	
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	301,79 €	2,39 €	0,459	
	Bañera 1,2,lavabo,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	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Circuito 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 solar	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
	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
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	211,82 €	0,50 €	0,097
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	129,62 €	0,31 €	0,059
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00791	94,26 €	0,75 €	0,143
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02374	113,39 €	2,69 €	0,518
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00791	137,77 €	1,09 €	0,210
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				7,94 €	1,527

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	%	
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	Limpeza 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

4.1.4. Zona de valor 00PP

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación Terreno 4 Kg/cm2 0,10 ml horm. lim.	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m ³	0,02905	35,67 €	1,04 €	0,199
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,00354	58,67 €	0,21 €	0,040
	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,02550	103,56 €	2,64 €	0,508
	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,76 €	0,62 €	0,120
	Total capítulo cimentación por m ² construido.				4,51 €	0,867
Saneamiento Sótano 1 Planta baja 1	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,01515	24,15 €	0,37 €	0,070
	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	35,58 €	0,05 €	0,009
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	27,26 €	0,10 €	0,019
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	21,38 €	0,36 €	0,069
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	17,41 €	1,08 €	0,208

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						139,51 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Plantas vivi. 2	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	16,12 €	0,18 €	0,034
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	173,84 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	137,80 €	0,43 €	0,082
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	110,42 €	0,79 €	0,152
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				3,35 €	0,644
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	116,14 €	0,56 €	0,108
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	123,15 €	0,60 €	0,115
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00037	1.361,54 €	0,50 €	0,097
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00037	4.150,45 €	1,53 €	0,295
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04573	22,35 €	1,02 €	0,197
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00841	22,15 €	0,19 €	0,036
	Caja general de protección	ud	0,00052	319,30 €	0,17 €	0,032
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01681	30,83 €	0,52 €	0,100
Total capítulo acometidas por m ² construido				5,09 €	0,979	
Estructura Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0413	0,76 €	6,86 €	1,318
	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
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,83652	10,59 €	8,86 €	1,704
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,76 €	0,84 €	0,161
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68810	6,27 €	4,31 €	0,829
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	18,19 €	18,19 €	3,498
	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 4	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,25000	53,02 €	13,25 €	2,549
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	33,30 €	0,61 €	0,116
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	55,14 €	1,38 €	0,265
	Canalón de PVC	ml	0,08839	24,39 €	2,16 €	0,415
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,10607	19,36 €	2,05 €	0,395
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,07955	105,75 €	8,41 €	1,618
	Total capítulo cubierta por m ² construido				27,86 €	5,357
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0053 m ² /m ²	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00831	360,88 €	3,00 €	0,577
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m ³ /h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00831	178,57 €	1,48 €	0,286
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03908	11,99 €	0,47 €	0,090
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04989	10,53 €	0,53 €	0,101
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02494	17,28 €	0,43 €	0,083
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03908	11,99 €	0,47 €	0,090
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,04157	39,88 €	1,66 €	0,319
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,06652	15,32 €	1,02 €	0,196
Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				9,06 €	1,742	
Tabiquerías Coef. Facha. 0,356122426 ml/m ² sum Coef. Ventil. 0,1092 m ² /m ² sum	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m ²	0,91456	60,20 €	55,05 €	10,587
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,99374	2,41 €	4,81 €	0,926
	Tabique de fachada calle	m ²	0,79595	13,71 €	10,92 €	2,099
	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
	Tabique de fachada patio	m ²	0,00556	13,71 €	0,08 €	0,015
	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,17766	33,19 €	5,90 €	1,134
Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,09250	16,23 €	1,50 €	0,289	

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	%
Superficie ocupada 0,1549 m ² /m ²	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,07171	19,43 €	1,39 €	0,268
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,19456	19,55 €	3,80 €	0,731
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m ²	0,17395	11,22 €	1,95 €	0,375
	Tabicón distribuciones	m ²	0,61371	17,19 €	10,55 €	2,028
	Tabique en distribuciones	m ²	0,38959	13,71 €	5,34 €	1,027
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				105,00 €	20,19
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	2,12372	7,82 €	16,61 €	3,193
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,79453	8,40 €	6,68 €	1,284
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m ²	0,20322	14,11 €	2,87 €	0,551
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m ² compra)	m ²	0,59466	21,76 €	12,94 €	2,489
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				39,09 €	7,518
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 silíceo 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 exterior 0,1092 m ² /m ² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m ²	0,09697	159,54 €	15,47 €	2,975
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m ²	0,01199	166,09 €	1,99 €	0,383
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,35460	4,65 €	1,65 €	0,317
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,10895	22,11 €	2,41 €	0,463
	Sellado carpintería exterior	ml	0,35460	1,62 €	0,57 €	0,110
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,09250	26,81 €	2,48 €	0,477
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m ²	0,13293	26,79 €	3,56 €	0,685
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m ²	0,09806	23,62 €	2,32 €	0,445
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				30,45 €	5,856
Carpintería interior 0,161 m ² /m ² sum	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00831	363,93 €	3,03 €	0,582
	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03035	157,92 €	4,79 €	0,922
	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,03326	147,48 €	4,90 €	0,943
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01663	174,47 €	2,90 €	0,558
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m ² incluso barniz	ud		237,70 €		
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,16105	12,72 €	2,05 €	0,394
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				17,67 €	3,399
Fontanería Cocina 1 Baño 1 Aseo	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00104	1.106,42 €	1,15 €	0,221
	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00831	104,94 €	0,87 €	0,168
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,16172	10,14 €	1,64 €	0,315
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00831	190,05 €	1,58 €	0,304
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00831	205,37 €	1,71 €	0,328
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00831	239,78 €	1,99 €	0,383

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	%
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 €
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 €	11,581
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m ² útiles	ud	0,00831	1.033,57 €	8,59 €	1,653
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00831	544,51 €	4,53 €	0,871
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00831	119,32 €	0,99 €	0,191
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00831	84,71 €	0,70 €	0,135
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00831	129,16 €	1,07 €	0,207
Total capítulo de energía solar por m ² construido					15,89 €	3,056
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00831	60,96 €	0,51 €	0,097
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,16172	8,68 €	1,40 €	0,270
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00831	139,87 €	1,16 €	0,224
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00831	223,82 €	1,86 €	0,358
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00831	1.102,39 €	9,17 €	1,763
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00831	95,66 €	0,80 €	0,153
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00831	56,11 €	0,47 €	0,090
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00036	2.573,70 €	0,92 €	0,178
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00831	346,30 €	2,88 €	0,554
Total capítulo de electricidad por m ² construido					19,16 €	3,686
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00042	329,11 €	0,14 €	0,026
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00416	48,34 €	0,20 €	0,039

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	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00707	9,55 €	0,07 €	0,013
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00416	6,61 €	0,03 €	0,005
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm.	ud	0,00042	108,23 €	0,04 €	0,009
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00042	93,12 €	0,04 €	0,007
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00624	5,39 €	0,03 €	0,006
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00042	623,56 €	0,26 €	0,050
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00042	1.564,24 €	0,65 €	0,125
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02661	9,09 €	0,24 €	0,047
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,02744	11,27 €	0,31 €	0,059
	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 €
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 €
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 01HA y 02UU

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 1.5% para todas las zonas de valor y usos.

4.2.2. Zonas de valor 03DD

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	03DD			
	Vivienda			
	Coste suelo.		Coste const.	
1.0 SUELO				
1.1 Repercusión del suelo urbanizado (V_r)	1,0000	V_r		
1.2 Arancel Notario escritura compra	0,0058	V_r		
1.3 Arancel Registro escritura compra	0,0021	V_r		
1.4 Transmisiones Patrimoniales 6%	0,0600	V_r		
1.5 Actos Jurídicos Doc. Transmisión	0,0000	V_r		
1.6 Contribución Urbana (Bonificación del 90%)	0,0009	V_r		
1.7 Plusvalía municipal venta vivi. (80% del valor real)	0,0202	V_r		
1.0 TOTAL SUELO	1,0890	V_r		
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

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	03DD			
	Vivienda			
	Coste suelo.		Coste const.	
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

4.2.3. 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 $Kc_{ij} = 1,36 + 2,20 BP,$
- 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 3% para todas las zonas de valor y usos.

4.3. Costes de mercado de la urbanización

4.3.1. Zonas de valor 01HU y 02AA

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 15,36 €/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)
Media	9.367,63	5.620,63	835,24	936,76	1.975,00	10,00	11	0,35	51,00	20,00
UE1	3.578,00	2.147,00	73,20	357,80	1.000,00	10,00	4	0,34	30,88	12,35
UE2	6.313,00	3.788,00	493,70	631,30	1.400,00	10,00	8	0,38	47,83	19,13
UE3	2.622,00	1.573,00	286,80	262,20	500,00	10,00	4	0,38	56,89	22,76
UE1	19.540,00	11.724,00	2.662,00	1.954,00	3.200,00	10,00	21	0,32	64,63	25,85
UE2	12.566,00	7.540,00	1.069,40	1.256,60	2.700,00	10,00	18	0,37	49,80	19,92
UE1	9.128,00	5.477,00	238,20	912,80	2.500,00	10,00	10	0,33	32,50	13,00
UE2	10.190,00	6.114,00	1.057,00	1.019,00	2.000,00	10,00	12	0,35	55,23	22,09
UE3	11.004,00	6.602,00	801,60	1.100,40	2.500,00	10,00	13	0,35	46,20	18,48

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	2,46 €	1,82 €	12,35
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m ³	0,1105	9,72 €	1,07 €	7,30
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m ³	0,4500	1,88 €	0,84 €	5,74
	Total capítulo movimiento de tierras por m ²				3,74 €	25,38
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,0850	19,55 €	1,66 €	11,29
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,0040	23,89 €	0,10 €	0,65
	Áridos filtrantes	m ³	0,0009	17,85 €	0,02 €	0,10
	Total capítulo drenajes por m ² .				1,77 €	12,04
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,0242	3,13 €	0,08 €	0,51
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,0161	11,97 €	0,19 €	1,31
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,0277	1,88 €	0,05 €	0,35
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,0132	19,94 €	0,26 €	1,79
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,0059	33,19 €	0,20 €	1,34
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,0005	195,67 €	0,09 €	0,62
	Acometida a colector	ud	0,0009	70,52 €	0,06 €	0,41
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m ² .				0,93 €	6,34
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m ³	0,0064	3,13 €	0,02 €	0,14
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m ³	0,0027	11,97 €	0,03 €	0,22
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m ³	0,0067	1,88 €	0,01 €	0,09
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,0105	37,20 €	0,39 €	2,64

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,0003	101,83 €	0,03 €	0,24
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,0003	65,43 €	0,02 €	0,15
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0006	348,03 €	0,21 €	1,43
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,0000	806,67 €	0,02 €	0,14
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0000	348,03 €	0,01 €	0,06
	Boca de riego.	ud	0,0001	346,27 €	0,02 €	0,17
	Total capítulo distribución de agua por m ² .				0,78 €	5,27
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,0092	23,01 €	0,21 €	1,43
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,0158	37,69 €	0,60 €	4,05
	Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,0004	331,17 €	0,13 €	0,89
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,0000	27.469,66 €	0,12 €	0,82
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,0000	25.956,43 €	0,11 €	0,77
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm ² AI	ml	0,0032	14,43 €	0,05 €	0,31
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm ² AI	ml	0,0079	10,46 €	0,08 €	0,56
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm ² AI	ml	0,0047	6,48 €	0,03 €	0,21
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,0008	212,25 €	0,17 €	1,16
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm ² AI	ml	0,0032	35,20 €	0,11 €	0,76
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,0000	1.143,42 €	0,02 €	0,12
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m ² .				1,63 €	11,07
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,0085	13,71 €	0,12 €	0,79
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,0004	62,41 €	0,03 €	0,18
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,0000	123,67 €	0,00 €	0,02
	Total capítulo distribución de gas natural por m ² .				0,15 €	1,00
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,0107	15,12 €	0,16 €	1,10
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,0008	21,96 €	0,02 €	0,11
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,0001	591,97 €	0,05 €	0,32
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,0000	384,27 €	0,01 €	0,04
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,0002	111,00 €	0,03 €	0,18
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,0000	537,92 €	0,02 €	0,17
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,0000	4.341,38 €	0,02 €	0,16
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0149	0,89 €	0,01 €	0,09
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0008	11,16 €	0,01 €	0,06
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0022	26,77 €	0,06 €	0,40
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	191,80 €	0,00 €	0,03
	Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	578,91 €	0,00 €	0,02
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,0001	1.139,91 €	0,06 €	0,43
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivador	ml	0,0098	6,76 €	0,07 €	0,45
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,0000	32.246,39 €	0,17 €	1,18
	Total capítulo de canalización telefónica por m ² .				0,70 €	4,74
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,0148	17,90 €	0,27 €	1,80
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,0004	71,97 €	0,03 €	0,22
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,0001	121,18 €	0,01 €	0,09
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,0006	36,84 €	0,02 €	0,14
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,0001	26,70 €	0,00 €	0,02
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm ²	ud	0,0108	3,70 €	0,04 €	0,27
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm ²	ud	0,0058	8,17 €	0,05 €	0,32
	Total capítulo de alumbrado público por m ² .				0,42 €	2,88
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m ³	0,0024	3,13 €	0,01 €	0,05
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,0024	1,88 €	0,00 €	0,03
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,0001	101,83 €	0,01 €	0,07

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,0191	6,93 €	0,13 €	0,90
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,0001	137,10 €	0,01 €	0,09
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,0003	41,79 €	0,01 €	0,09
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,0015	8,03 €	0,01 €	0,08
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,0000	805,21 €	0,00 €	0,02
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,0000	1.442,76 €	0,00 €	0,02
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m ² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,0125	1,61 €	0,02 €	0,14
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,0100	0,16 €	0,00 €	0,01
	Total capítulo de riego por aspersión por m ² .				0,22 €	1,50
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,0176	13,78 €	0,24 €	1,65
	Subbase granular todo-uno en aceras	m ³	0,0200	13,78 €	0,28 €	1,87
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,0082	14,46 €	0,12 €	0,80
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,0139	6,60 €	0,09 €	0,62
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,0055	14,34 €	0,08 €	0,53
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,0008	90,60 €	0,07 €	0,49
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m ²	0,0048	17,28 €	0,08 €	0,56
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,0142	13,68 €	0,19 €	1,32
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m ²	0,0446	3,74 €	0,17 €	1,13
	Total capítulo aceras y calzadas por m ² .				1,32 €	8,98
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m ²	0,0395	7,03 €	0,28 €	1,89
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m ²	0,0395	2,50 €	0,10 €	0,67
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,0033	50,27 €	0,17 €	1,13
	Arbustos de porte medio	ud	0,0184	16,16 €	0,30 €	2,02
	Total capítulo de jardinería por m ² .				0,84 €	5,71
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0006	345,34 €	0,22 €	1,51
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0010	673,28 €	0,65 €	4,38
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,0001	103,00 €	0,01 €	0,10
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,0004	1.452,73 €	0,59 €	4,00
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m ²	0,0004	40,28 €	0,01 €	0,10
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,0000	12.739,57 €	0,13 €	0,87
	Total capítulo de mobiliario urbano por m ² .				1,61 €	10,94
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,0002	163,15 €	0,04 €	0,28
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m ²	0,0020	8,45 €	0,02 €	0,11
	Total capítulo de señalización viaria por m ² .				0,06 €	0,39
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,0002	65,34 €	0,01 €	0,07
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,0004	112,86 €	0,04 €	0,30
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,0004	23,17 €	0,01 €	0,07
	Total capítulo de ensayos de control por m ² .				0,07 €	0,44
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m ²	0,0240	11,95 €	0,29 €	1,95
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m ² .				0,29 €	1,95
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	20,00 €	0,20 €	1,36
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² .				0,20 €	1,36
1	Total de ejecución material por m ² . de urbanización				14,72 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,32 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,32 €	2,14
Total 1+2+3					15,36 €	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	4,02 €/m ²
Saneamiento	2,71 €/m ²
Distribución de aguas	0,78 €/m ²
Distribución de energía	1,63 €/m ²
Otras redes	0,84 €/m ²
Alumbrado público	0,42 €/m ²
Calzadas y aceras	1,32 €/m ²
Jardinería	1,06 €/m ²
Mobiliario	1,67 €/m ²
Otros	0,90 €/m ²
Total Ejecución Material	15,36 €/m ²
Beneficio Industrial	2,30 €/m ²
Licencia y Honorarios	1,54 €/m ²
Total	19,20 €/m ²

5. VALORACION DEL SUELO

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

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

En notación matemática:

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

Siendo:

VR_{ij0}	Valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela para el uso j de la parcela tipo en la zona de valor i
VM_{ij0}	Valor de mercado de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i
VAC_{ij0}	Valor actual de construcción de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i, para una antigüedad igual a cero
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 (€/m²)	Código de identificación
01HA	Todas las edificaciones	Residencial	1,44	1,18	53,00	01
		Resto de usos	1,44	1,18	20,00	02
02UU	Todas las edificaciones	Residencial	1,44	1,18	85,00	01
		Resto de usos	1,44	1,18	32,00	02
03DD	Todas las edificaciones	Residencial	1,30	1,10	13,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	5,00	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	195,00	01
00RE	Régimen especial	Residencial	1,47	1,21	195,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	100,00	02
00RG	Régimen general	Residencial	1,47	1,21	212,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	108,00	02
00PT	Precio tasado	Residencial	1,47	1,21	244,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	125,00	02
00PP	Precio pactado	Residencial	1,47	1,21	316,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	137,00	02

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

Uso		Planta	01HA	02UU	03DD
Código	Descripción	Descripción			
1	RESIDENCIAL	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	01	01	01
2	ALMACENAJE	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02
3	AGRARIO	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02
4	INDUSTRIAL	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02
5	COMERCIAL	Baja	02	01	01
		Semisótano	02	01	01
		Entreplanta	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
6	OFICINA	Baja	02	01	01
		Semisótano	02	01	01
		Entreplanta	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
7	ESPECTACULOS	Baja	02	01	01
		Semisótano	02	01	01
		Entreplanta	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
8	DEPORTIVO	Baja	02	01	01
		Semisótano	02	01	01
		Entreplanta	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
9	HOSTELERIA	Baja	02	01	01
		Semisótano	02	01	01
		Entreplanta	02	01	01

Uso		Planta	01HA	02UU	03DD
Código	Descripción	Descripción			
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
10	DOCENTE	Baja	02	01	01
		Semisótano	02	01	01
		Entreplanta	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
11	PUBLICO	Baja	02	01	01
		Semisótano	02	01	01
		Entreplanta	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
12	SANITARIO	Baja	02	01	01
		Semisótano	02	01	01
		Entreplanta	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
133	SINGULARES (Bajeras)	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02
13(Resto)	SINGULARES (Resto)	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
14	AUXILIARES	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
15	Vías urbanas	Bajo rasante	02	02	02
19	Inespecífico	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02

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

5.2.1. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

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

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

Siendo:

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

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

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

Siendo

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

5.2.2. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa

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

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

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

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

5.5. Determinación del valor del suelo libre consolidado

De acuerdo a lo establecido en la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), el valor por metro cuadrado asignable al suelo libre consolidado de los recintos dotados de construcciones o al suelo libre potencialmente consolidado en recintos con aprovechamiento urbanístico potencial pero libres de construcción será, como norma general, el correspondiente al 10 % del valor básico de repercusión del uso predominante (a excepción de la zona 03DD en la que toma como referencia su valor valor básico)

Zona de valor	% de cálculo	Valor del suelo libre consolidado (€/m²)
01HA	10%	5,00
02UU	10%	8,00
03DD	-	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 METAUTEN por hectárea, son los siguientes:

Regadío	Secano	Forestal-pastos
633,742 €	182,294 €	29,399 €

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 METAUTEN, se han clasificado en 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	11,29	1,000	31,68	1,000	3,27	1,000
2,00			117,47	0,900	651,45	0,250
3,00			842,66	0,800	111,41	0,100
4,00			314,54	0,600		
5,00			26,99	0,500		

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 (VMi)	Índice de valor relativo intratipo (Ii)	Superficie total $\sum S_{ij}$	$\sum I_{ij} \times S_{ij}$	Coeficiente del valor por hectárea (Cvij)
Regadío 01	1,00	633,74	1,000	11,29	11,29	633,74
Secano 02	1,00	182,29	1,000	1.333,34	1.013,75	239,76
	2,00		0,900			215,78
	3,00		0,800			191,81
	4,00		0,600			143,86
	5,00		0,500			119,87

Forestal- Pastos 03	1,00	29,40	1,000	766,13	177,27	127,06
	2,00		0,250			31,76
	3,00		0,100			12,70

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 el mismo criterio que se ha utilizado para el cálculo del valor del suelo libre consolidado, es decir, la aplicación de un porcentaje del 10 % sobre el valor básico de repercusión del uso predominante de cada zona de valor (a excepción de la zona 03DD en la que toma como referencia su valor 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)
01HA	05	1,00	10%	5,00
02UU	05	1,00	10%	8,00
03DD	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_{ijk}	Valor de la unidad inmobiliaria l, del uso constructivo k, que se encuentra en el recinto j de la zona de valor i
VAC_l	Valor Actual de Construcción de la unidad inmobiliaria l
VR_{ijk}	Valor de repercusión por metro cuadrado construido del uso k en el recinto j de la zona de valor i
Ks_{ik}	Coefficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso k en la zona de valor i
SCC_l	Superficie construida de cálculo para la unidad inmobiliaria l
f_{lm}	Coefficiente de participación de la unidad l en el elemento común afectado por repercusión m
SCC_m	Superficie construida de cálculo para el elemento común afectado por repercusión m
$c082_k$	Coefficiente corrector total derivado de las características de la unidad l, de acuerdo a la Norma 8.2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

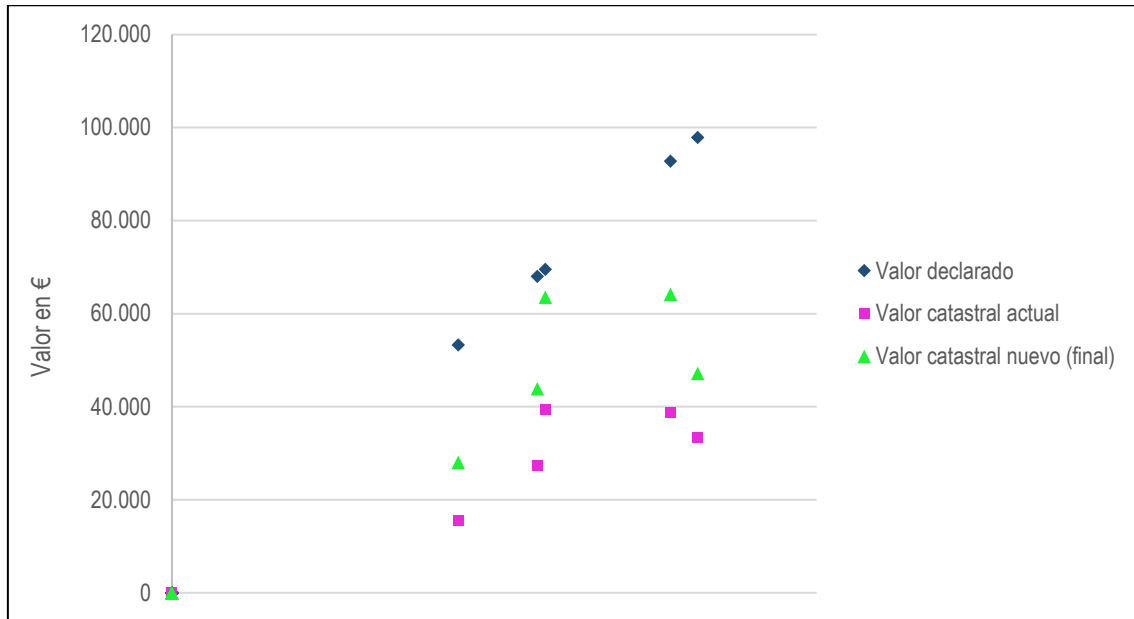
6.3.1. Zona de valor 01HA

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	144,23	121,39	139,60	76.298,50	30.886,92	49.359,84	62.808,76
16800001	98,67	105,22	121,00	68.000,00	27.461,88	43.858,26	66.466,51
16800078	180,16	163,48	188,00	97.863,28	33.325,55	47.169,66	43.240,00
16800093	45,43	78,26	90,00	53.300,52	15.457,66	28.050,73	47.460,60

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 recogida en el siguiente gráfico:

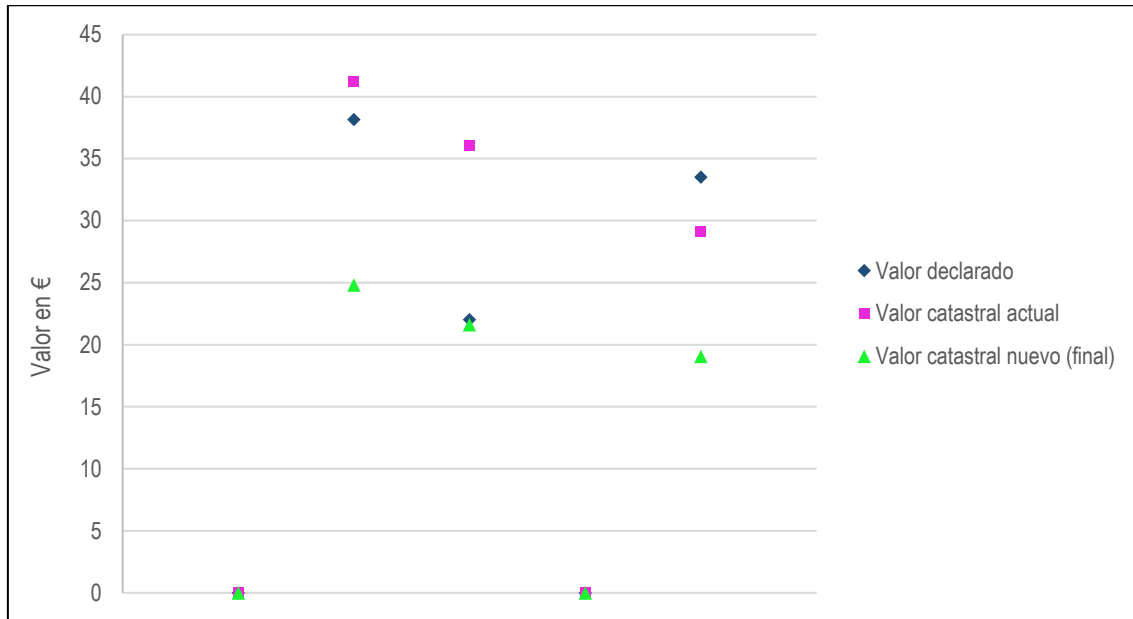


6.3.1.2. Parcela tipo. Comparación de valores de suelos

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

Código de identificación	Superficie parcela (m ²)	Superficie 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	825,35	311,34	105,33	25.480,13	29.386,03	18.048,44	31,24	35,48	21,83
16800038	810,14	372,66	127,34	30.920,40	33.393,56	20.094,41	38,17	41,22	24,80
16800076	897,38	376,90	123,10	19.760,00	32.354,79	19.405,57	22,02	36,05	21,62
16800056	768,52	184,44	65,56	25.760,00	22.409,75	14.645,33	33,52	29,16	19,06

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:



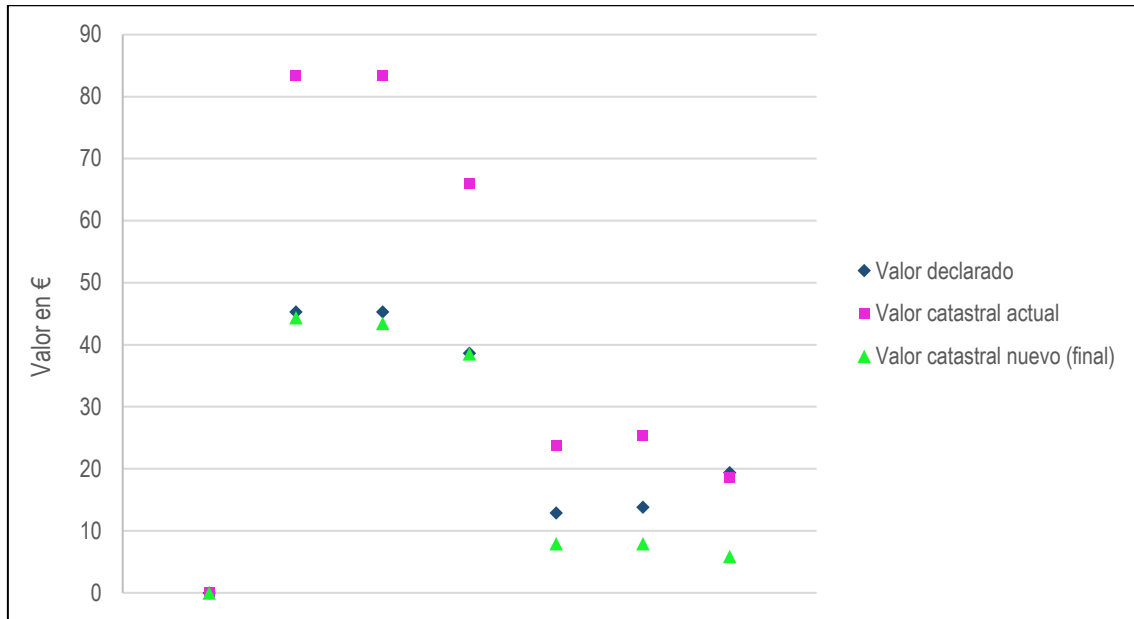
6.3.2. Zona de valor 02UU

6.3.2.1. Parcela tipo. Comparación de valores de 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)	Superficie edificables		Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor por m ² (€/m ²)		
		Uso predominante (m ²)	Uso pomenorizado (m ²)				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
Medias	529,81	208,87	33,58	13.217,67	23.309,61	10.955,11	29,21	50,08	24,69
16800040	325,09	188,55	61,45	14.719,55	27.119,01	14.422,81	45,28	83,42	44,37
16800042	325,11	188,56	61,44	14.720,00	27.120,68	14.116,32	45,28	83,42	43,42
16800043	571,25	188,51	61,49	22.080,00	37.725,35	22.024,74	38,65	66,04	38,56
16800026	313,24	112,77	0,00	4.033,43	7.425,16	2.490,26	12,88	23,70	7,95
16800027	1.454,31	523,55	0,00	20.073,03	36.952,46	11.561,76	13,80	25,41	7,95
16800094	189,88	51,27	17,09	3.680,00	3.515,00	1.114,77	19,38	18,51	5,87

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 (m ²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Valor por hectárea (€/Ha)			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
16800207	1.163,71	1,00	100	T. De Labor Regadio	737,74	6.339,55	3.428,00	5.069,92	10.037,00
16800208	255,94	1,00	100	Pastos	162,26	6.339,77	3.428,15	5.069,92	10.037,00
16800210	1.015,88	1,00	100	T. Labor Regadio	1.019,64	10.037,01	3.427,96	5.069,92	10.037,00
16800211	894,97	1,00	100	Frutales En Regadio	898,28	10.036,98	3.427,94	5.069,92	10.037,00
16800232	678,17	1,00	100	T. Labor Regadio	400,00	5.898,23	3.428,05	5.069,92	10.037,00
16800236	3.228,24	1,00	100	T. Labor Regadio	2.300,00	7.124,63	3.427,97	5.069,92	10.037,00
16800227	370,97	1,00	100	T. Labor Regadio	1.000,00	26.956,36	3.428,04	5.069,92	10.037,00
16800245									
16800266	3.384,06	2,00	200	T. Labor Secano	2.446,29	7.228,86	1.171,20	1.726,23	7.228,85
16800225	35,86	2,00	200	T. Labor Secano	50,00	13.943,11	1.171,20	1.726,23	7.228,85

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
16800202	3.348,26	2,00	300	T. De Labor Secano	2.100,00	6.271,91	1.041,11	1.534,46	6.425,64
16800183	4.272,00	2,00	300	Pastizal	6.010,12	14.068,63	1.041,10	1.534,46	6.425,64
16800148	2.665,30	2,00	300	T. Labor Secano	1.803,03	6.764,83	1.041,12	1.534,46	6.425,64
16800264	5.959,38	2,00	300	Arbolado Diverso	4.800,00	8.054,53	1.041,10	1.534,46	6.425,64
16800265	1.479,41	2,00	300	T. Labor Secano	1.200,00	8.111,34	1.041,09	1.534,46	6.425,64
16800226	3.051,07	2,00	300	T. Labor Secano	5.000,00	16.387,69	1.041,11	1.534,46	6.425,64
16800230	1.880,00	2,00	300	Frutales Diversos	1.000,00	5.319,15	1.041,11	1.534,46	6.425,64
16800122	13.035,00	2,00	300	T. Labor Secano	8.994,00	6.899,88	1.041,11	1.534,46	6.425,64
16800123	2.976,00	2,00	300	T. Labor Secano	2.006,00	6.740,59	1.041,11	1.534,46	6.425,64
16800196	1.070,99	2,00	400	T. Labor Secano	1.000,00	9.337,16	780,87	1.150,85	4.819,23

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

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

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

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

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

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

7.3. Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

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

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

7.4. Coste de construcción por metro lineal de oleoducto

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

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

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

