

TRAMITACIÓN MUNICIPAL:
Fecha de acuerdo de inicio:
Publicación del Proyecto:
BON N° de/...../.....

APROBACIÓN:
Aprobada por Resolución:/..... de
fecha:

Publicada en:
BON N° de/...../.....
Entrada en vigor:
Desde el día siguiente de la finalización del plazo de 20 días naturales de exposición pública. (Art. 36.7 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra)

REGISTRO:
Registrada con N°:/.....
N° Páginas de la Ponencia de Valoración:

PONENCIA DE VALORACIÓN LUZAIDE/ VALCARLOS

Anexo de Valoración
(Revisión nº 2)

INDICE

1. ZONAS DE VALOR. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION	003
2. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS	
2.1. Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor	004
2.2. Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor	005
2.3. Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor	006
2.4. Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor	007
3. MUESTRA DE MERCADO	
3.1. Muestra de mercado de compraventas de construcciones y suelos por zona de valor	
3.1.1. Zona de valor 01HU.	008
3.1.2. Zona de valor 04DD.	009
3.1.3. Coeficientes de actualización de las Muestras de mercado	010
3.2. Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase	010
4. PARCELA TIPO	
4.1. Zona de valor 01HU.	011
4.2. Zona de valor 02MM. Área actividad comercial.	016
4.2. Zona de valor 03MM. Área actividad comercial.	018
4.3. Zona de valor 04DD. Diseminado	020
5. ANALISIS DE COSTES	
5.1. Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado	
5.1.1. Zona de valor 01HU.	024
5.1.2. Zona de valor 02MM. Comercial.	027
5.1.3. Zona de valor 03MM. Comercial.	029
5.1.4. Zona de valor 04DD. Diseminados	032
5.2. Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción	
5.2.1. Zonas de valor 01HU, 02MM, 03MM y 04DD	035
5.3. Costes de mercado de la urbanización	
5.3.1. Coste de urbanización en zonas de valor 01, 02 y 03	036
6. VALORACION DEL SUELO	
6.1. Determinación del valor básico de repercusión del suelo urbanizado para los distintos usos constructivos del mismo por zona de valor	039
6.2. Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios	041
6.3. Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar	043
6.4. Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas	044
6.5. Determinación del valor del suelo consolidado en las unidades inmobiliarias de construcción	045
6.6. Determinación del valor del suelo libre consolidado	045
6.7. Valoración del suelo con rendimientos agrícolas	046
7. VALOR CATASTRAL	
7.1. Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles	047
7.2. Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral	047
7.3. Análisis estadístico del valor catastral con la Muestra de mercado por cada zona de valor	
7.3.1. Zona de valor 01HU. Casco Histórico.	048
7.3.2. Zona de valor 04DD.	049
7.3.3. Zonas con aprovechamiento agroforestal	051
7.3.3.1 Tipo regadío (01), secano (02) y forestal pastos (03)	051
7.3.3.2 Tipo improductivo (04)	052
7.3.3.3 Tipo construcción (05)	052

8. VALOR TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL

8.1	Ámbito de aplicación	053
8.2	Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas.....	053
8.3	Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas de alta tensión.....	054
8.4	Coste de construcción por metro lineal de oleoducto.....	054

1. ZONAS DE VALOR. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

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, en adelante NTGV, las unidades inmobiliarias del término municipal de Luzaide/ Valcarlos se han distribuido en 4 Polígonos Fiscales o Zonas de Valor delimitados gráficamente, partiendo de las grandes zonas con un desarrollo histórico homogéneo. Los criterios que se han tenido en cuenta y que interesa destacar para cada una de las zonas son:

■ Casco Histórico (01HU).

Área que comprende el casco antiguo de Luzaide/ Valcarlos. Está formado por un conjunto heterogéneo de edificaciones, teniendo muchas de ellas terreno propio alrededor de la construcción.

■ Áreas de actividad comercial (02MM).

Zona de valor, situada en Pekotxeta 1 en el que comprende los edificios dedicados a actividad comercial y los vinculados a esta.

■ Áreas de actividad comercial (03MM).

Zona de valor, situada en Pekotxeta 2 en el que comprende los edificios dedicados a actividad comercial y los vinculados a esta.

■ Diseminados (04DD).

Comprende los suelos no incluidos en las zonas de valor descritas anteriormente.

2. CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

Para un correcto conocimiento de la situación inmobiliaria del municipio de Luzaide/ Valcarlos, 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.

2.1. Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor

Se analizan por zonas de valor las unidades inmobiliarias que constan en el Catastro de Luzaide/ Valcarlos 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 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, en adelante parámetros generales de valoración.

Uso	Planta	Zona de Valor				Total, unidades
		01HU	02MM	03MM	04DD	
Residencial	Unifamiliar	117	4	6	76	203
	Pisos	58	4	1	3	66
	VP					
Almacén	Pl. Baja	169	11	13	409	602
	Entrepanta	5		3		8
	Pl. Elevadas	56	4	8	220	288
Comercial	Pl. Baja	15		12	1	28
	Entrepanta					
	Pl. Elevadas			2		2
Administrativo	Pl. Baja	4		1	1	6
	Entrepanta	1				1
	Pl. Elevadas	1		1		2
Hostelería	Pl. Baja	17	1	2		20
	Entrepanta	1				1
	Pl. Elevadas	1		3		4
Docentes	Pl. Baja	3				3
	Entrepanta					
	Pl. Elevadas					
Públicos	Pl. Baja	3			1	4
	Entrepanta					
	Pl. Elevadas	1				1
Trasteros	Sótano					
	Pl baja					
	Pl. Elevadas					
Garajes	Pl Baja					
	Sótano					
Suelos		43	1		16	60
Resto de usos		174	9	18	35	236
Total unidades		669	34	70	762	1.535

2.2. 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 Luzaide/ Valcarlos 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.

2.2.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Antigüedad viviendas unifamiliares en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
01HU	78 66%	0 0%	2 2%	4 3%	2 2%	6 5%	7 6%	2 2%	12 10%	5 4%
02MM	4 100%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
03MM	4 67%	0 0%	0 0%	2 33%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
04DD	70 92%	0 0%	0 0%	1 1%	0 0%	0 0%	0 0%	4 5%	1 1%	0 0%
TOTAL	156 76%	0 0%	2 1%	7 3%	2 1%	6 3%	7 3%	6 3%	13 6%	5 2%

Zona de Valor	Antigüedad pisos en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
01HU	23 40%	0 0%	0 0%	12 21%	0 0%	8 14%	4 7%	0 0%	10 17%	1 2%
02MM	3 75%	0 0%	1 25%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
03MM	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	1 100%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
04DD	3 100%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	29 44%	0 0%	1 2%	12 18%	1 2%	8 12%	4 6%	0 0%	10 15%	1 2%

2.2.2. Zonas de valor de uso predominante comercial

Zona de Valor	Antigüedad locales comerciales en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
02MM	8 50%	0 0%	2 13%	0 0%	2 13%	1 6%	0 0%	2 13%	1 6%	0 0%
03MM	2 11%	0 0%	0 0%	3 16%	3 16%	0 0%	0 0%	0 0%	10 53%	1 5%
TOTAL	2 11%	0 0%	0 0%	3 16%	3 16%	0 0%	0 0%	0 0%	10 53%	1 5%

2.3. 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 Luzaide/ Valcarlos 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.

2.3.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Categoría viviendas unifamiliares					
	1	2	3	4	5	6
01HU	1 1%	12 10%	41 35%	49 42%	15 13%	0 0%
02MM	0 0%	0 0%	2 50%	2 50%	0 0%	0 0%
03MM	0 0%	0 0%	2 33%	3 50%	1 17%	0 0%
04DD	2 3%	12 16%	22 29%	37 49%	3 4%	76 4%
TOTAL	3 1%	24 9%	67 24%	91 33%	19 7%	76 27%

Zona de Valor	Categoría pisos					
	1	2	3	4	5	6
01HU	0 0%	2 3%	33 57%	23 40%	0 0%	0 0%
02MM	0 0%	0 0%	0 0%	4 100%	0 0%	0 0%
03MM	0 0%	0 0%	1 100%	0 0%	0 0%	0 0%
04DD	0 0%	0 0%	0 0%	3 100%	0 0%	0 0%
TOTAL	0 0%	2 3%	34 52%	30 45%	0 0%	0 0%

2.3.2. Zonas de valor de uso predominante comercial

Zona de Valor	Categoría locales comerciales					
	1	2	3	4	5	6
02MM	0 0%	0 0%	1 6%	13 81%	2 13%	0 0%
03MM	0 0%	2 5%	31 76%	6 15%	2 5%	0 0%
TOTAL	0 0%	2 5%	31 76%	6 15%	2 5%	0 0%

2.4. 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 Luzaide/ Valcarlos 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.

2.4.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Superficie construida viviendas unifamiliares en metros cuadrados									
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300
01HU	11 9%	8 7%	7 6%	4 3%	7 6%	9 8%	12 10%	23 19%	26 22%	11 9%
02MM	0 0%	0 0%	0 0%	1 25%	0 0%	2 50%	0 0%	0 0%	1 25%	0 0%
03MM	0 0%	0 0%	0 0%	1 17%	1 17%	0 0%	1 17%	2 33%	1 17%	0 0%
04DD	7 9%	1 1%	5 7%	1 1%	1 1%	4 5%	8 11%	14 18%	35 46%	0 0%
TOTAL	18 9%	9 4%	12 6%	7 3%	9 4%	15 7%	21 10%	39 19%	63 31%	11 5%

Zona de Valor	Superficie construida pisos en metros cuadrados									
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300
01HU	0 0%	8 14%	16 28%	6 10%	11 19%	7 12%	1 2%	7 12%	2 3%	0 0%
02MM	0 0%	0 0%	0 0%	2 50%	0 0%	1 25%	1 25%	0 0%	0 0%	0 0%
03MM	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	1 100%	0 0%
04DD	0 0%	0 0%	0 0%	1 33%	0 0%	2 67%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	0 0%	8 12%	16 24%	9 14%	11 17%	10 15%	2 3%	7 11%	3 5%	0 0%

2.4.2. Zonas de valor de uso predominante comercial

Zona de Valor	Superficie construida uso comercial en metros cuadrados									
	menor 100	de 100 a 200	de 200 a 400	de 400 a 600	de 600 a 800	de 800 a 1000	de 1000 a 1500	de 1500 a 2000	de 2000 a 3000	mayor 3000
02MM	13 81%	3 19%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
03MM	19 76%	6 24%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	19 76%	6 24%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%

3. MUESTRA DE MERCADO

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

3.1.1. Zona de valor 01HU. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado o adosado. Casco urbano.

3.1.1.1. Muestra de mercado de casas.

No contando con muestras de mercado fiables para esta zona de valoración se establece como dato de referencia para la obtención del valor de repercusión del suelo, la media de los valores determinados mediante el método de los modelos estadísticos recogido en el Decreto Foral 136/2005, de 21 de noviembre, 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 medios en el mercado; no contabilizándose aquellas parcelas para las que el método no garantiza la correcta valoración.

Viviendas unifamiliares													
Código de identificación	Superficies y topologías					Año de construc	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Valor estimado según modelos estadísticos	Año muestra	Fuente muestra	Valor estimado según modelo estadísticos actualizado
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
		Útil	Constr										
24800001	183,00	181,46	211,00	Adosada	Media	1.800	1.930	Media	1.900	97.256,23 €	2.015	TPAJD	104.336,48 €
24800006	221,00	135,88	158,00	Adosada	Economica	1.800			1.800	83.299,18 €	2.015	TPAJD	89.363,36 €
24800010	198,00	105,78	123,00	Adosada	Economica	1.800			1.800	68.477,53 €	2.015	TPAJD	73.462,69 €
24800011	482,20	91,42	106,30	Adosada	Economica	1.800	2.013	Media	1.906	99.868,40 €	2.015	TPAJD	107.138,82 €
24800012	1914,00	170,28	198,00	Adosada	Economica	1.800			1.800	130.499,34 €	2.015	TPAJD	139.999,69 €
24800013	86,00	134,16	156,00	Adosada	Economica	1.800	1.984	Total	1.984	65.104,22 €	2.015	TPAJD	69.843,81 €
24800014	605,00	143,62	167,00	Adosada	Economica	1.800	1.978	Media	1.900	116.102,12 €	2.015	TPAJD	124.554,35 €
24800015	391,87	125,58	146,02	Adosada	Media	2.005			2.005	148.023,28 €	2.015	TPAJD	158.799,37 €
24800016	383,00	136,74	159,00	Adosada	Buena	1.977			1.977	138.434,48 €	2.015	TPAJD	148.512,51 €
24800017	155,41	89,85	104,48	Adosada	Media	1.800	1.984	Media	1.904	92.355,68 €	2.015	TPAJD	99.079,17 €
24800018	634,00	122,12	142,00	Adosada	Media	1.980	2.017	Media	1.998	158.141,85 €	2.015	TPAJD	169.654,58 €
24800021	334,00	114,38	133,00	Adosada	Economica	1.800			1.800	113.473,97 €	2.015	TPAJD	121.734,88 €
24800022	216,00	135,11	157,10	Adosada	Economica	1.950	2.017	Media	1.984	73.717,92 €	2.015	TPAJD	79.084,58 €
24800027	448,00	163,40	190,00	Adosada	Economica	1.800	1.986	Total	1.986	95.355,74 €	2.015	TPAJD	102.297,64 €
24800029	513,00	171,14	199,00	Adosada	Economica	1.800	1.986	Conservación	1.800	86.062,47 €	2.015	TPAJD	92.327,82 €
24800033	1379,00	127,28	148,00	Adosada	Media	1.957			1.957	114.095,86 €	2.015	TPAJD	122.402,04 €
24800042	500,00	168,56	196,00	Adosada	Buena	1.993			1.993	142.538,10 €	2.015	TPAJD	152.914,87 €
24800044	1103,00	117,82	137,00	Adosada	Media	1.800	1.980	Media	1.890	126.211,72 €	2.015	TPAJD	135.399,93 €
24800076	678,04	123,93	144,10	Adosada	Media	2.010			2.010	101.124,51 €	2.015	TPAJD	108.486,37 €
24800079	300,23	128,72	149,68	Adosada	Media	2.009			2.009	136.771,50 €	2.015	TPAJD	146.728,47 €
24800080	933,39	173,69	201,97	Adosada	Economica	1.800	1.984	Media	1.892	116.162,15 €	2.015	TPAJD	124.618,75 €
24800083	225,60	159,01	184,90	Adosada	Modesta	1.800	2.002	Media	1.901	50.886,33 €	2.015	TPAJD	54.590,85 €
24800084	237,00	147,06	171,00	Adosada	Economica	1.800	1.974	Conservación	1.800	72.291,03 €	2.015	TPAJD	77.553,82 €
24800085	756,00	157,38	183,00	Adosada	Modesta	1.800			1.800	73.837,58 €	2.015	TPAJD	79.212,96 €
24800086	325,00	110,08	128,00	Adosada	Economica	1.800			1.800	69.445,12 €	2.015	TPAJD	74.500,72 €
24800087	182,90	140,18	163,00	Adosada	Economica	1.910	2.013	Media	1.962	74.468,18 €	2.015	TPAJD	79.889,46 €
24800088	165,00	153,08	178,00	Adosada	Economica	1.800	1.975	Total	1.975	58.124,56 €	2.015	TPAJD	62.356,03 €
24800090	401,00	186,62	217,00	Adosada	Media	1.950			1.950	115.519,67 €	2.015	TPAJD	123.929,50 €
24800091	109,00	67,08	78,00	Adosada	Economica	1.800			1.800	52.524,42 €	2.015	TPAJD	56.348,20 €
24800092	311,00	141,90	165,00	Adosada	Economica	1.800	1.960	Total	1.960	82.154,62 €	2.015	TPAJD	88.135,48 €
24800093	561,00	89,44	104,00	Adosada	Media	1.800	1.975	Media	1.888	104.443,69 €	2.015	TPAJD	112.047,19 €
24800094	107,00	56,76	66,00	Adosada	Media	1.800			1.800	62.012,28 €	2.015	TPAJD	66.526,77 €

Viviendas unifamiliares													
Código de identificación	Superficies y topologías					Año de construc	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Valor estimado según modelos estadísticos	Año muestra	Fuente muestra	Valor estimado según modelo estadísticos actualizado
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
		Útil	Constr										
24800095	373,00	215,00	250,00	Adosada	Media	1.800	2.017	Conservación	1.800	102.735,00 €	2.015	TPAJD	110.214,11 €
24800096	511,00	196,08	228,00	Adosada	Economica	1.800			1.800	97.003,25 €	2.015	TPAJD	104.065,09 €
24800102	973,10	31,82	37,00	Adosada	Media	2.010			2.010	165.332,43 €	2.015	TPAJD	177.368,63 €
24800107	433,00	189,20	220,00	Adosada	Economica	1.800			1.800	73.016,65 €	2.015	TPAJD	78.332,26 €
24800109	1419,00	93,74	109,00	Adosada	Modesta	1.955			1.955	131.141,61 €	2.015	TPAJD	140.688,72 €
24800116	259,00	63,64	74,00	Adosada	Economica	1.800	1.990	Conservación	1.800	60.421,82 €	2.015	TPAJD	64.820,53 €
Medias	500,18	133,13	154,80	Adosada	Media	1.855			1.897	98.643,01 €	2.015		105.824,22 €

3.1.2 Zona de valor 04DD.

3.1.2.1 Muestra de mercado de casas.

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor 04DD de Luzaide/Valcarlos está compuesta por 32 elementos de las 76 casas que componen el total, presenta los siguientes valores y características:

Viviendas unifamiliares													
Código de identificación	Superficies y topologías					Año de construc	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
		Útil	Constr										
24800046	1308,00	182,32	212,00	Aislada	Modesta	1.800			1.800	74.486,95 €	2.015	TPAJD	79.909,60 €
24800048	219,00	161,68	188,00	Aislada	Economica	1.800	1.999	Media	1.900	71.504,15 €	2.015	TPAJD	76.709,65 €
24800050	264,00	125,56	146,00	Aislada	Modesta	1.800			1.800	62.470,36 €	2.015	TPAJD	67.018,20 €
24800051	213,00	137,60	160,00	Aislada	Modesta	1.800			1.800	52.389,90 €	2.015	TPAJD	56.203,88 €
24800055	247,00	134,16	156,00	Aislada	Economica	1.800	2.006	Media	1.903	84.361,68 €	2.015	TPAJD	90.503,21 €
24800056	163,00	129,00	150,00	Aislada	Modesta	1.800			1.800	49.051,50 €	2.015	TPAJD	52.622,45 €
24800057	177,20	151,36	176,00	Aislada	Modesta	1.800			1.800	44.132,06 €	2.015	TPAJD	47.344,87 €
24800059	204,00	61,06	71,00	Aislada	Economica	1.800			1.800	56.386,07 €	2.015	TPAJD	60.490,98 €
24800060	35,60	61,23	71,20	Aislada	Economica	1.800	1.970	Total	1.970	47.676,45 €	2.015	TPAJD	51.147,30 €
24800069	337,00	115,24	134,00	Aislada	Economica	1.800	1.982	Total	1.982	69.125,24 €	2.015	TPAJD	74.157,56 €
24800073	140,00	165,98	193,00	Aislada	Economica	1.800			1.800	45.217,58 €	2.015	TPAJD	48.509,42 €
24800075	94,00	147,06	171,00	Aislada	Economica	1.800	1.999	Media	1.900	77.180,85 €	2.015	TPAJD	82.799,62 €
24800112	76,00	116,96	136,00	Aislada	Modesta	1.800			1.800	43.924,62 €	2.015	TPAJD	47.122,33 €
24800113	517,00	130,72	152,00	Aislada	Economica	1.909			1.909	93.755,75 €	2.015	TPAJD	100.581,17 €
24800117	76,00	104,06	121,00	Aislada	Economica	1.800			1.800	56.688,33 €	2.015	TPAJD	60.815,24 €
24800120	80,04	65,94	76,68	Aislada	Media	1.955	2.001	Total	2.001	77.327,95 €	2.015	TPAJD	82.957,42 €
24800121	373,00	147,92	172,00	Aislada	Economica	1.800	1.985	Total	1.985	91.297,60 €	2.015	TPAJD	97.944,07 €
24800122	560,71	179,09	208,24	Aislada	Economica	1.800			1.800	84.676,55 €	2.015	TPAJD	90.841,00 €
24800123	116,00	62,78	73,00	Aislada	Buena	1.800	2.001	Total	2.001	75.474,58 €	2.015	TPAJD	80.969,13 €
24800125	293,00	137,60	160,00	Aislada	Modesta	1.800			1.800	60.330,67 €	2.015	TPAJD	64.722,74 €
24800128	210,17	84,34	98,07	Aislada	Mala	1.800			1.800	62.063,60 €	2.015	TPAJD	66.581,83 €
24800132	238,00	129,00	150,00	Aislada	Modesta	1.800			1.800	58.834,50 €	2.015	TPAJD	63.117,65 €
24800136	184,00	122,12	142,00	Aislada	Economica	1.800			1.800	55.189,72 €	2.015	TPAJD	59.207,53 €
24800137	443,00	196,30	228,25	Aislada	Modesta	1.800			1.800	112.104,99 €	2.015	TPAJD	120.266,23 €
24800139	454,00	137,60	160,00	Aislada	Economica	1.800	2.003	Media	1.902	96.783,70 €	2.015	TPAJD	103.829,55 €
24800141	145,00	137,60	160,00	Aislada	Modesta	1.800			1.800	42.034,70 €	2.015	TPAJD	45.094,83 €
24800143	124,00	182,32	212,00	Aislada	Modesta	1.800			1.800	38.160,00 €	2.015	TPAJD	40.938,05 €
24800145	945,10	198,83	231,20	Aislada	Economica	1.800	1.984	Media	1.892	102.302,71 €	2.015	TPAJD	109.750,35 €
24800147	160,00	189,20	220,00	Aislada	Modesta	1.800			1.800	39.611,29 €	2.015	TPAJD	42.494,99 €
24800148	133,00	174,58	203,00	Aislada	Economica	1.800			1.800	36.545,25 €	2.015	TPAJD	39.205,74 €
24800149	365,00	90,30	105,00	Aislada	Mala	1.800			1.800	69.272,50 €	2.015	TPAJD	74.315,54 €
24800150	147,00	126,42	147,00	Aislada	Economica	1.800			1.800	48.654,06 €	2.015	TPAJD	52.196,08 €
Medias	282,56	133,94	155,74	Aislada	Media	1.808			1.848	64.969,25 €	2.015		69.699,01 €

3.1.3 Coeficientes de actualización de las muestras de mercado

La muestra de mercado de ERATSUN está elaborada con datos facilitados por la Hacienda Tributaria de Navarra, sobre valores declarados en las transmisiones realizadas entre los años 2004-2020 por compraventa de bienes inmuebles ubicados en su término municipal.

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

Año de venta	Coefficiente de actualización
2004	0,8443
2005	0,7452
2006	0,6219
2007	0,6079
2008	0,6227
2009	0,6918
2010	0,7383
2011	0,7997
2012	0,9301
2013	1,0493
2014	1,1220
2015	1,1152
2016	1,0968
2017	1,0730
2018	1,0369
2019	1,0000
2020	1,0000

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

La Muestra de mercado obtenida en el polígono con aprovechamiento agroforestal de Luzaide/ Valcarlos presenta los siguientes valores y características por tipo y clase:

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año Muestra	Fuente Muestra
24800168	707,90	6	200	PRADO	1.493,67	2004	TPAJD
24800212	16.310,96	6	200	PRADO	13.619,39	2006	TPAJD
24800182	8.961,40	6	200	PRADO	484,63	2014	TPAJD
24800237	15.134,33	6	200	PRADO	818,63	2014	TPAJD
Medias	10.278,65	6	200	Prado	4.104,08	2.010	
24800130	2.679,59	6	300	PASTOS Y ARBOLADO	463,82	2008	TPAJD
24800124	2.000,00	6	300	PRADO	340,00	2011	TPAJD
24800160	5.000,00	6	300	PRADO	1.091,00	2011	TPAJD
24800137	60,00	6	300	CASTAIAL	35,00	2011	TPAJD
24800161	13.477,00	6	300	PRADO	1.091,00	2011	TPAJD
24800178	5.805,89	6	300	PRADO	125,63	2014	TPAJD
24800190	13.236,86	6	300	PRADO	286,38	2014	TPAJD
24800200	2.524,42	6	300	CASTAIAL	54,63	2014	TPAJD

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año Muestra	Fuente Muestra
24800208	5.892,64	6	300	PRADO	127,50	2014	TPAJD
24800248	13.082,03	6	300	PRADO	283,13	2014	TPAJD
24800170	337,00	6	300	PRADO	250,00	2017	TPAJD
24800173	821,35	6	300	ARBOLADO DIVERSO	250,00	2017	TPAJD
24800171	1.872,83	6	300	PRADO	250,00	2017	TPAJD
24800215	3.469,00	6	300	PRADO	2.400,00	2017	TPAJD
24800125	8.149,60	6	300	PRADO	2.821,00	2018	TPAJD
24800162	5.000,00	6	300	PRADO	2.200,00	2018	TPAJD
24800138	203,29	6	300	CASTAIAL	100,00	2018	TPAJD
Medias	4.918,32	6	300	Prado	715,83	2.014	
24800213	8.267,44	6	400	CASTAIAL	1.380,61	2006	TPAJD
24800126	1.800,00	6	400	CASTAIAL	162,00	2011	TPAJD
24800157	1.707,04	6	400	PASTIZAL	2.824,00	2011	TPAJD
24800158	1.925,36	6	400	CASTAIAL	3.176,00	2011	TPAJD
24800186	1.547,40	6	400	CASTAIAL	16,63	2014	TPAJD
24800194	1.547,40	6	400	CASTAIAL	16,63	2014	TPAJD
24800198	2.343,00	6	400	CASTAIAL	25,25	2014	TPAJD
24800204	23.240,47	6	400	CASTAIAL	251,38	2014	TPAJD
24800221	3.252,95	6	400	CASTAIAL	35,13	2014	TPAJD
24800225	6.733,57	6	400	CASTAIAL	72,88	2014	TPAJD
24800229	8.477,50	6	400	CASTAIAL	91,63	2014	TPAJD
24800233	42.423,01	6	400	CASTAIAL	458,88	2014	TPAJD
24800241	128.313,73	6	400	CASTAIAL	1.388,13	2014	TPAJD
24800127	8.940,96	6	400	CASTAIAL	1.550,00	2018	TPAJD
24800159	13.477,00	6	400	CASTAIAL	1.000,00	2018	TPAJD
Medias	16.933,12	6	400	Castañal	829,94	2.013	
24800245	4.056,79	6	500	PASTIZAL	21,88	2014	TPAJD
24800216	312,39	6	500	CASTAIAL	250,00	2017	TPAJD
Medias	2.184,59	6	500	Pastizal	135,94	2.016	

4 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.

4.1 Zona de valor 01HU.

Zona de valor donde predominan las viviendas en edificio aislado y adosado, sin división horizontal. Las parcelas disponen de una construcción principal de dos plantas destinadas a vivienda en plantas elevadas y almacén en planta baja.

No contando con muestras de mercado fiables para esta zona de valoración se establece como dato de referencia para la obtención del valor de repercusión del suelo, la medida de los valores determinados mediante el método de los modelos estadísticos recogido 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 medios en el mercado; no contabilizándose aquellas parcelas para las que el método no garantiza la correcta valoración.

La parcela media de las muestras de mercado tiene en cuenta los datos literales establecidos en el sistema general de caracterización de las unidades inmobiliarias constituidas por construcción y recogidos en el artículo 17.3.b del Reglamento. Considerándose, de entre dichas características, más relevantes las de superficie de los recintos y de las unidades inmobiliarias por usos, los coeficientes de tipo valorativo, tabla 10 a. "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones", antigüedad, tabla 13. "Coeficientes de antigüedad para el sistema general de construcciones", conservación y superficie. Todos los coeficientes se recogen en los parámetros generales de valoración y la Norma 24 de las NTGV.

Viviendas unifamiliares									
Código de identificación	Superficies				Coeficientes				Valor declarado actualizado
	Parcela	Vivienda	Almacén	Desván	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
24800001	183,00	211			1,10	0,4756	1,00	1,00	104.336,48 €
24800006	221,00	158	133		0,89	0,3100	0,95	1,03	89.363,36 €
24800010	198,00	123	228		0,34	0,3100	0,95	1,05	73.462,69 €
24800011	482,20	106,3	178		0,34	0,5406	0,90	1,06	107.138,82 €
24800012	1914,00	198	84		0,89	0,3100	0,90	1,01	139.999,69 €
24800013	86,00	156	50		0,34	0,5373	1,00	1,03	69.843,81 €
24800014	605,00	167	18		0,89	0,5222	1,00	1,03	124.554,35 €
24800015	391,87	146,02			0,42	0,6880	1,00	1,04	158.799,37 €
24800016	383,00	159	83		1,55	0,4997	1,00	1,03	148.512,51 €
24800017	155,41	104,48	13,45		1,16	0,5654	1,00	1,06	99.079,17 €
24800018	634,00	142	109		1,16	0,7195	1,00	1,04	169.654,58 €
24800021	334,00	133	23		0,34	0,3100	0,80	1,04	121.734,88 €
24800022	216,00	157,1	55		0,94	0,6543	0,95	1,03	79.084,58 €
24800027	448,00	190	20		0,94	0,5489	0,95	1,01	102.297,64 €
24800029	513,00	199	159		0,94	0,3100	1,00	1,01	92.327,82 €
24800033	1379,00	148	51		1,16	0,4111	1,00	1,03	122.402,04 €
24800042	500,00	196	104		1,55	0,5931	1,00	1,01	152.914,87 €
24800044	1103,00	137	163		1,16	0,4127	1,00	1,04	135.399,93 €
24800076	678,04	144,1			1,16	0,7381	1,00	1,04	108.486,37 €
24800079	300,23	149,68	22,89		1,16	0,7275	1,00	1,03	146.728,47 €
24800080	933,39	201,97	28,05		0,94	0,4237	1,00	1,01	124.618,75 €
24800083	225,60	184,9	40,7		0,79	0,4857	0,90	1,02	54.590,85 €
24800084	237,00	171	63		0,94	0,3100	1,00	1,02	77.553,82 €
24800085	756,00	183	299		0,79	0,3100	0,95	1,02	79.212,96 €
24800086	325,00	128	233		0,34	0,3100	0,80	1,04	74.500,72 €
24800087	182,90	163	75,5		0,94	0,5406	0,95	1,03	79.889,46 €
24800088	165,00	178			0,94	0,4897	1,00	1,02	62.356,03 €
24800090	401,00	217	57		1,10	0,3848	0,95	1,00	123.929,50 €
24800091	109,00	78	135		0,34	0,3100	0,90	1,07	56.348,20 €
24800092	311,00	165			0,94	0,4230	1,00	1,03	88.135,48 €
24800093	561,00	104	42		1,16	0,3999	0,95	1,06	112.047,19 €
24800094	107,00	66	64		0,42	0,3100	0,95	1,08	66.526,77 €
24800095	373,00	250	123		1,10	0,3100	0,95	0,98	110.214,11 €
24800096	511,00	228	408		0,34	0,3100	0,90	0,99	104.065,09 €
24800102	973,10	37	315,9		0,42	0,7381	1,00	1,09	177.368,63 €
24800107	433,00	220	100		0,94	0,3100	1,00	1,00	78.332,26 €
24800109	1419,00	109			0,24	0,4034	0,95	1,05	140.688,72 €
24800116	259,00	74	139		0,34	0,3100	0,95	1,07	64.820,53 €
Medias	500,18	154,80	95,20		0,83	0,4543	0,96	1,03	105.824,22 €

El método a utilizar, en la obtención del valor de repercusión del suelo de la unidad inmobiliaria media de la muestra para el uso vivienda, consistirá en fijar el coste de ejecución material (punto 5.1.3 de este documento) correspondiente a la parcela tipo adoptada para obtener el módulo de construcción aplicable, dicho módulo tendrá en cuenta el tipo valorativo de vivienda de la parcela tipo adoptada. Una vez obtenido el módulo se establecen los costes de ejecución material de la parcela media de la muestra considerando que esta edificación no estaba sujeta al nuevo código técnico de la construcción actualmente vigente. La relación entre los valores de repercusión del suelo por usos de la zona de valoración se fija en la proporción entre los costes de ejecución material de los distintos usos.

Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario (punto 5.2.1 de este documento), con las características de la parcela media de la muestra se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación:

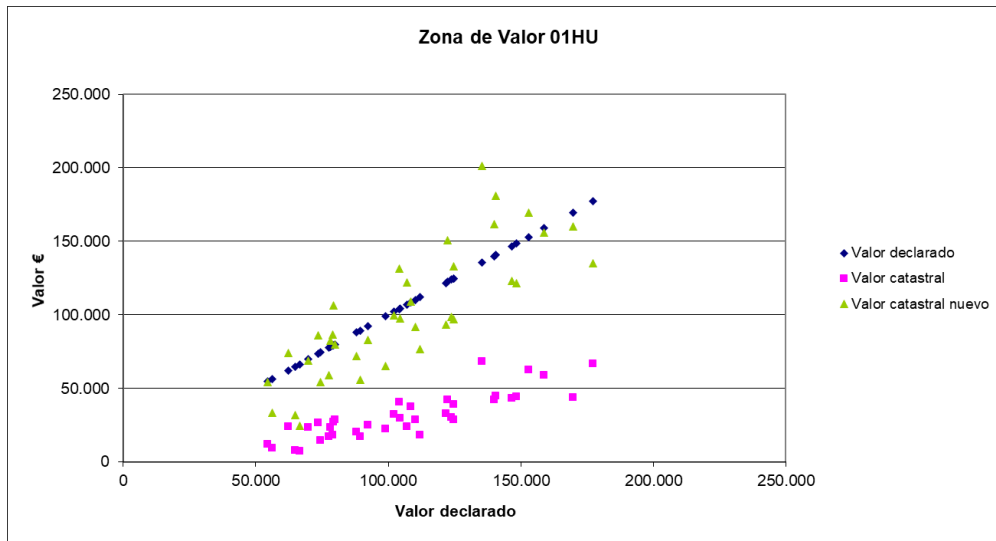
$$VR_{i10} = \frac{VM_{i0} - \sum_j VAC_{ij}}{(SUI_v \times c24 + SUI_b \times (EM_b / EM_v)) \times ks + SNC \times (E_v + E_b \times (q_b / q_v) + SLC \times \%)}$$

Siendo:

- VR_{i10} Valor Básico de Repercusión por metro cuadrado del suelo del uso predominante en el polígono fiscal i
- VM_{i0} Valor de mercado global de la parcela tipo del polígono fiscal i
- VAC_{ij0} Valor actual del total de superficie construida del uso j en la parcela-tipo del polígono fiscal i
- ks_{ij} Coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en el polígono fiscal i
- SUI_v Superficie de la unidad inmobiliaria de vivienda de la parcela tipo.
- SUI_b Superficie de las unidades inmobiliarias de resto de usos de la parcela tipo.
- $C24$ Coeficiente corrector del valor de repercusión según la Norma 25
- EM_b Coste de ejecución material del almacén en planta baja de la parcela tipo
- EM_v Coste de ejecución material de la vivienda en la parcela tipo
- SNC Superficie no consolidada en el recinto en el que se ubica la U.I.
- E_v Edificabilidad para el uso vivienda del recinto
- E_b Edificabilidad para el resto de usos del recinto
- q_v Coeficiente de caracterización de la vivienda derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración
- q_b Coeficiente de caracterización del almacén derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración
- SLC Superficie libre consolidada en el recinto en el que se ubica la U.I.
- $\%$ Porcentaje del valor de repercusión correspondiente al suelo libre consolidado.

Características del bien inmobiliario medio de la muestra														
Superficie				Coeficiente valor tipo medio	Año construcción	Coste ejecución material estimado (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción		Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Correctores del valor de repercusión		Valor medio estimado	Valor de repercusión del suelo por m2 construido
Parcela	Vivienda	Almacén	Desván					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta		
500,18	154,80	95,20		0,83	1.855	430,37	1,4	0,4543	0,96	1,15	1,03	1	105.824,22 €	91,00 €/m2

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 91,00 €/m2 sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



El artículo 22.1 de la LFRRTC establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste. El valor de mercado o precio más probable es una variable aleatoria y los precios de la muestra no se pueden considerar valores de mercado, sino particularizaciones de esa variable aleatoria, que se encontrarán en un cierto entorno por encima o por debajo de su valor más probable o valor de mercado. Paralelamente, al valorar los individuos de la muestra aplicando los valores básicos de repercusión calculados, los valores obtenidos se encuentran entorno a los precios conocidos y por lo tanto unos por encima y otros por debajo de los mismos. El hecho de que un valor calculado esté por encima del correspondiente precio conocido, no quiere decir que se encuentre por encima de su valor de mercado. No obstante, dado que cualquier estimación tiene un cierto grado de imprecisión y para evitar una eventual sobrevaloración derivada de ella, se ha introducido una reducción a los valores básicos de repercusión inicialmente obtenidos. Para hacerlo de modo objetivo, se ha calculado el montante de la desviación típica de la distribución de frecuencias de las diferencias ente los precios conocidos y los valores calculados, se ha restado esta cantidad a cada uno de los precios conocidos y con estos restos se hecho un nuevo cálculo de los valores básicos de repercusión.

Con las características estimadas para la obtención del valor de repercusión del suelo de la parcela media de la muestra y el nuevo valor medio obtenido según el método descrito en el punto anterior, fijando el valor de los locales en planta baja proporcionalmente a los costes de ejecución material establecidos para los usos de vivienda y almacén (norma 23.2 de las Normas Técnicas Generales de Valoración), y considerando que la actual coyuntura del sector de la construcción ha reducido las expectativas de obtención de beneficios en la promoción de viviendas, se establece la siguiente tabla:

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media del modelo estadístico	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
				Vivienda	Almacén	Porche
Superficie parcela		500,18 m2	680,90 m2	550,00 m2		
Superficie construida	Vivienda	154,80 m2	150,94 m2	165,00 m2		
	Almacén	95,20 m2	75,40 m2		80,00 m2	
	Desván		95,15 m2			
	Porche		4,60 m2			20,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		0,83	1,00	1,16	0,42	0,48
Año de construcción		1.855	1.882	2.020	2.020	2.020
Edificabilidad real	Vivienda	0,31 m2/m2	0,22 m2/m2	1,07 m2/m2		
	Otros usos	0,19 m2/m2	0,30 m2/m2		0,71 m2/m2	
Edificabilidad ponencia	Vivienda	0,31 m2/m2	0,65 m2/m2	0,71 m2/m2		
	Otros usos	0,19 m2/m2	0,43 m2/m2		0,47 m2/m2	
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	430,37 €/m2	522,12 €/m2	603,20 €/m2		
	Otros usos	164,32 €/m2	196,03 €/m2		218,40 €/m2	249,60 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,4	1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,4543	0,5129	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,96	0,98	1	1	1
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,03	1,03	1,03	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00	
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00	
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00	
	Interior/Exterior	1,00	1,00	1,00	1,00	
Valor medio estimado		56.278,97 €	100.930,02 €	156.748,13 €	27.516,91 €	7.861,98 €
Valor suelo sin consolidar			10.526,37 €	10.690,17 €		
Valor suelo libre consolidado		1.480,53 €	1.430,99 €	1.074,48 €		
Valor por m2 construido		225,11 €/m2	282,47 €/m2	725,01 €/m2		
Valor de repercusión del suelo		37,00 €/m2	37,00 €/m2	37,00 €/m2	14,00 €/m2	

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la zona de valor 01HU es de 1.028,95 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 887,03 €/m2 de superficie construida, con suelo sin consolidar.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 321,86 €/m2 de superficie construida, sin suelo sin consolidar.

4.2 Zona de valor 02MM. Área de actividad comercial.

No pudiendo contar con muestras de mercado significativas, debido al escaso número de ventas existentes en el polígono fiscal, se toma como referencia los valores fijados para la zona de valor 01HU y la relación entre los valores de repercusión existentes en el documento de valoración que se revisa.

Los polígonos fiscales H-01, H-02 y H-04 se identifican con la nueva zona de valor 01HU. En el anterior documento de valoración cuentan con un valor de repercusión de 33,35 €/m², 37,26 €/m² y 45,67 €/m² respectivamente. Se toma el valor mas bajo entre ellos el cual se compara con la actual zona de valor 01HU obteniendo entre ambos valores una proporción del 112 %.

El nuevo valor de repercusión de la zona de valoración 02MM será el producto de la proporción de los valores anteriores por el valor de repercusión del polígono fiscal H-03 de la ponencia anterior que data del 2000.

Polígonos Fiscales Ponencia 2000	Valores Repercusión Ponencia 2000	Polígonos Fiscales Ponencia 2020	Valores Repercusión Ponencia 2020	Proporción
H-03	41,77 €/m ²	02MM	46,00 €/m²	112% Proporción
H-01	33,35 €/m ²	01HU	37,00 €/m ²	112 % proporción

Con las características estimadas para la obtención del valor de repercusión del suelo de la parcela media de la muestra y el nuevo valor medio obtenido según el método descrito en el punto anterior y considerando que la actual coyuntura del sector de la construcción ha reducido las expectativas de obtención de beneficios en la promoción de viviendas, se establece la siguiente tabla:

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada	
		Local Comercial	Almacén
Superficie parcela	860,03 m2	400,00 m2	
Superficie construida	Local Comercial	135,54 m2	600,00 m2
	Almacén	90,43 m2	200,00 m2
	Desván		
	Porche		
Coeficiente de valor tipo medio	0,97	1,50	0,42
Año de construcción	1.918	2.020	2.020
Edificabilidad real	Local Comercial	0,16 m2/m2	1,50 m2/m2
	Otros usos	0,11 m2/m2	0,50 m2/m2
Edificabilidad ponencia	Local Comercial	1,30 m2/m2	1,33 m2/m2
	Otros usos	0,43 m2/m2	0,45 m2/m2
Coste ejecución material estimado (Em)	Local Comercial	506,71 €/m2	780,00 €/m2
	Otros usos	189,63 €/m2	218,40 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5849	1,0000
	Conservación	0,96	1
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,04	1,03
	Planta	1	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00
Valor medio estimado	129.694,12 €	687.327,07 €	64.150,53 €
Valor suelo sin consolidar	48.950,17 €		
Valor suelo libre consolidado	1.674,76 €	368,00 €	
Valor por m2 construido	573,92 €/m2	939,35 €/m2	
Valor de repercusión del suelo	46,00 €/m2	46,00 €/m2	17,00 €/m2

El valor estimado para locales comerciales de nueva construcción en la zona de valor 03MM es de 1.144,90 €/m2.

4.3 Zona de valor 03MM. Área de actividad comercial.

No pudiendo contar con muestras de mercado significativas, debido al escaso número de ventas existentes en el polígono fiscal, se toma como referencia los valores fijados para la zona de valor 01HU y la relación entre los valores de repercusión existentes en el documento de valoración que se revisa.

Los polígonos fiscales H-01, H-02 y H-04 se identifican con la nueva zona de valor 01HU. En el anterior documento de valoración cuentan con un valor de repercusión de 33,35 €/m², 37,26 €/m² y 45,67 €/m² respectivamente. Se toma el valor mas bajo entre ellos el cual se compara con la actual zona de valor 01HU obteniendo entre ambos valores una proporción del 112 %.

El nuevo valor de repercusión de la zona de valoración 03MM será el producto de la proporción de los valores anteriores por el valor de repercusión del polígono fiscal H-05 de la ponencia anterior que data del 2000.

Polígonos Fiscales Ponencia 2000	Valores Repercusión Ponencia 2000	Polígonos Fiscales Ponencia 2020	Valores Repercusión Ponencia 2020	Proporción
H-05	50,18 €/m ²	03MM	56,00 €/m²	112% Proporción
H-01	33,35 €/m ²	01HU	37,00 €/m ²	112 % proporción

Con las características estimadas para la obtención del valor de repercusión del suelo de la parcela media de la muestra y el nuevo valor medio obtenido según el método descrito en el punto anterior y considerando que la actual coyuntura del sector de la construcción ha reducido las expectativas de obtención de beneficios en la promoción de viviendas, se establece la siguiente tabla:

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada	
			Local Comercial	Almacén
Superficie parcela		741,89 m2	450,00 m2	
Superficie construida	Local Comercial	585,87 m2	585,00 m2	
	Almacén	446,65 m2		180,00 m2
	Porche	35,94 m2		
Coeficiente de valor tipo medio		1,04	1,50	0,42
Año de construcción		1.918	2.020	2.020
Edificabilidad real	Local Comercial	0,79 m2/m2	1,19 m2/m2	
	Otros usos	0,71 m2/m2		0,43 m2/m2
Edificabilidad ponencia	Local Comercial	1,30 m2/m2	1,33 m2/m2	
	Otros usos	0,43 m2/m2		0,45 m2/m2
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	543,25 €/m2	780,00 €/m2	
	Otros usos	202,06 €/m2		218,40 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,6290	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1	1
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	0,82	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado		398.674,03 €	677.540,19 €	58.372,69 €
Valor suelo sin consolidar		8.146,08 €	750,38 €	
Valor suelo libre consolidado		1.758,77 €	1.024,80 €	
Valor por m2 construido		359,06 €/m2	946,91 €/m2	
Valor de repercusión del suelo		56,00 €/m2	56,00 €/m2	20,00 €/m2

El valor estimado para locales comerciales de nueva construcción en la zona de valor 03MM es de 1.156,40 €/m2.

4.4 Zona de valor 04DD. Diseminado

4.4.2 Análisis de mercado de casas.

Zona de valor donde predominan las viviendas en edificio adosado sin división horizontal. Las parcelas disponen de una construcción principal de dos plantas entrecubierta destinadas a vivienda y garaje, edificios anexos destinados a almacén y zona ajardinada o pavimentada.

La parcela media de las muestras de mercado tiene en cuenta los datos literales establecidos en el sistema general de caracterización de las unidades inmobiliarias constituidas por construcción y recogidos en el artículo 17.3.b del Reglamento. Considerándose, de entre dichas características, más relevantes las de superficie de los recintos y de las unidades inmobiliarias por usos, los coeficientes de tipo valorativo, tabla 10 a. "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones", antigüedad, tabla 13. "Coeficientes de antigüedad para el sistema general de construcciones", conservación y superficie. Todos los coeficientes se recogen en los parámetros generales de valoración y la Norma 24 de las NTGV.

Viviendas unifamiliares									
Código de identificación	Superficies				Coeficientes				Valor declarado actualizado
	Parcela	Vivienda	Almacén	Porche	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
24800046	1308,00	212	181		0,79	0,3100	0,70	1,00	79.909,60 €
24800048	219,00	188	267		0,94	0,4735	0,90	1,01	76.709,65 €
24800050	264,00	146	258		0,79	0,3100	0,90	1,04	67.018,20 €
24800051	213,00	160	210		0,79	0,3100	0,80	1,03	56.203,88 €
24800055	247,00	156	282		0,94	0,5038	0,90	1,03	90.503,21 €
24800056	163,00	150	210		0,79	0,3100	0,90	1,03	52.622,45 €
24800057	177,20	176	29,9		0,79	0,3100	0,80	1,02	47.344,87 €
24800059	204,00	71	337		0,34	0,3100	0,90	1,07	60.490,98 €
24800060	35,60	71,2			0,94	0,4660	1,00	1,07	51.147,30 €
24800069	337,00	134	561		0,34	0,5261	1,00	1,04	74.157,56 €
24800073	140,00	193			0,94	0,3100	0,95	1,01	48.509,42 €
24800075	94,00	171			0,94	0,4735	1,00	1,02	82.799,62 €
24800112	76,00	136			0,75	0,3100	0,80	1,04	47.122,33 €
24800113	517,00	152	526		0,34	0,3100	0,80	1,03	100.581,17 €
24800117	76,00	121	26		0,94	0,3100	0,90	1,05	60.815,24 €
24800120	80,04	76,68	57,64		1,10	0,6530	1,00	1,07	82.957,42 €
24800121	373,00	172	433		0,94	0,5430	1,00	1,02	97.944,07 €
24800122	560,71	208,24	302,4		0,94	0,3100	0,95	1,00	90.841,00 €
24800123	116,00	73	91		0,59	0,6530	1,00	1,07	80.969,13 €
24800125	293,00	160	406		0,79	0,3100	0,90	1,03	64.722,74 €
24800128	210,17	98,07	253,02		0,65	0,3100	0,70	1,06	66.581,83 €
24800132	238,00	150	307		0,79	0,3100	0,90	1,03	63.117,65 €
24800136	184,00	142	203		0,34	0,3100	0,95	1,04	59.207,53 €
24800137	443,00	228,25	690		0,79	0,3100	0,90	0,99	120.266,23 €
24800139	454,00	160	646		0,94	0,4900	0,90	1,03	103.829,55 €
24800141	145,00	160			0,79	0,3100	0,95	1,03	45.094,83 €
24800143	124,00	212	94		0,79	0,3100	0,90	1,00	40.938,05 €
24800145	945,10	231,2	254,5		0,94	0,4237	0,90	0,99	109.750,35 €
24800147	160,00	220	72		0,79	0,3100	0,90	1,00	42.494,99 €
24800148	133,00	203	101		0,34	0,3100	0,70	1,01	39.205,74 €
24800149	365,00	105	489		0,65	0,3100	0,70	1,06	74.315,54 €
24800150	147,00	147			0,34	0,3100	0,90	1,04	52.196,08 €
Medias	282,56	155,74	227,73		0,75	0,3758	0,89	1,03	69.699,01 €

El método a utilizar, en la obtención del valor de repercusión del suelo de la unidad inmobiliaria media de la muestra para el uso vivienda, consistirá en fijar el coste de ejecución material (punto 5.1.6 de este documento) correspondiente a la parcela tipo adoptada para obtener el módulo de construcción aplicable, dicho

módulo tendrá en cuenta el tipo valorativo de vivienda de la parcela tipo adoptada. Una vez obtenido el módulo se establecen los costes de ejecución material de la parcela media de la muestra considerando que esta edificación no estaba sujeta al nuevo código técnico de la construcción actualmente vigente. La relación entre los valores de repercusión del suelo por usos de la zona de valoración se fija en la proporción entre los costes de ejecución material de los distintos usos.

Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario (punto 5.2.2 de este documento), con las características de la parcela media de la muestra se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación:

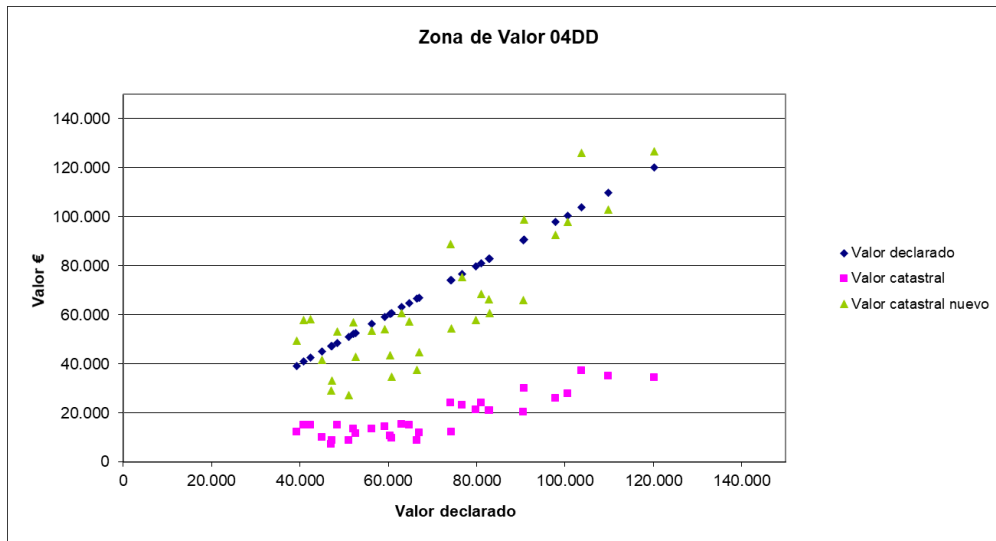
$$VR_{i10} = \frac{VM_{i0} - \sum_j VAC_{ij}}{(SUI_v \times c24 + SUI_b \times (EM_b / EM_v)) \times k_{sj} + SNC \times (E_v + E_b \times (q_b / q_v) + SLC \times \%)}$$

Siendo:

VR_{i10}	Valor Básico de Repercusión por metro cuadrado del suelo del uso predominante en el polígono fiscal i
VM_{i0}	Valor de mercado global de la parcela tipo del polígono fiscal i
VAC_{ij0}	Valor actual del total de superficie construida del uso j en la parcela-tipo del polígono fiscal i
k_{sj}	Coefficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en el polígono fiscal i
SUI_v	Superficie de la unidad inmobiliaria de vivienda de la parcela tipo.
SUI_b	Superficie de las unidades inmobiliarias de resto de usos de la parcela tipo.
$C24$	Coefficiente corrector del valor de repercusión según la Norma 25
EM_b	Coste de ejecución material del almacén en planta baja de la parcela tipo
EM_v	Coste de ejecución material de la vivienda en la parcela tipo
SNC	Superficie no consolidada en el recinto en el que se ubica la U.I.
E_v	Edificabilidad para el uso vivienda del recinto
E_b	Edificabilidad para el resto de usos del recinto
q_v	Coefficiente de caracterización de la vivienda derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración
q_b	Coefficiente de caracterización del almacén derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración
SLC	Superficie libre consolidada en el recinto en el que se ubica la U.I.
%	Porcentaje del valor de repercusión correspondiente al suelo libre consolidado.

Características del bien inmobiliario medio de la muestra														
Superficie				Coeficiente valor tipo medio	Año construcción	Coste ejecución material estimado (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción		Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Correctores del valor de repercusión		Valor medio estimado	Valor de repercusión del suelo por m2 construido
Parcela	Vivienda	Almacén	Porche					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta		
282,56	155,74	227,73		0,75	1.808	387,89	1,4	0,3758	0,89	1,15	1,03	1	69.699,01 €	78,00 €/m2

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 209,00 €/m2 sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



El artículo 22.1 de la LFRRTCN establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste. El valor de mercado o precio más probable es una variable aleatoria y los precios de la muestra no se pueden considerar valores de mercado, sino particularizaciones de esa variable aleatoria, que se encontrarán en un cierto entorno por encima o por debajo de su valor más probable o valor de mercado. Paralelamente, al valorar los individuos de la muestra aplicando los valores básicos de repercusión calculados, los valores obtenidos se encuentran entorno a los precios conocidos y por lo tanto unos por encima y otros por debajo de los mismos. El hecho de que un valor calculado esté por encima del correspondiente precio conocido, no quiere decir que se encuentre por encima de su valor de mercado. No obstante, dado que cualquier estimación tiene un cierto grado de imprecisión y para evitar una eventual sobrevaloración derivada de ella, se ha introducido una reducción a los valores básicos de repercusión inicialmente obtenidos. Para hacerlo de modo objetivo, se ha calculado el montante de la desviación típica de la distribución de frecuencias de las diferencias ente los precios conocidos y los valores calculados, se ha restado esta cantidad a cada uno de los precios conocidos y con estos restos se hecho un nuevo cálculo de los valores básicos de repercusión.

Con las características estimadas para la obtención del valor de repercusión del suelo de la parcela media de la muestra y el nuevo valor medio obtenido según el método descrito en el punto anterior y considerando que la actual coyuntura del sector de la construcción ha reducido las expectativas de obtención de beneficios en la promoción de viviendas, se establece la siguiente tabla:

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media de la muestra	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
				Vivienda	Almacén	Porche
Superficie parcela		282,56 m2	680,90 m2	185,00 m2		
Superficie construida	Vivienda	155,74 m2	150,94 m2	180,00 m2		
	Almacén	227,73 m2	75,40 m2		85,00 m2	
	Desván		95,15 m2			
	Porche		35,82 m2			20,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		0,75	1,00	1,16	0,42	0,48
Año de construcción		1.808	1.882	2.020	2.020	2.020
Edificabilidad real	Vivienda	0,55 m2/m2	0,22 m2/m2	0,97 m2/m2		
	Otros usos	0,81 m2/m2	0,30 m2/m2		0,57 m2/m2	
Edificabilidad ponencia	Vivienda	0,31 m2/m2	0,53 m2/m2	0,92 m2/m2		
	Otros usos	0,19 m2/m2	0,36 m2/m2		0,62 m2/m2	
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	387,89 €/m2	522,12 €/m2	603,20 €/m2		
	Otros usos	148,10 €/m2	196,03 €/m2		218,40 €/m2	249,60 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,3758	0,5129	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,89	0,98	1	1	1
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,03	1,03	1,02	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado		43.506,38 €	94.074,67 €	158.140,21 €	27.038,34 €	7.270,81 €
Valor suelo sin consolidar			6.046,94 €			
Valor suelo libre consolidado		678,10 €	1.209,28 €	136,16 €		
Valor por m2 construido		113,45 €/m2	263,29 €/m2	675,26 €/m2		
Valor de repercusión del suelo		32,00 €/m2	32,00 €/m2	32,00 €/m2	13,00 €/m2	

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la zona de valor 01HU es de 1.022,28 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 881,28 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado ni suelo sin consolidar.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 320,71 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

5 ANALISIS DE COSTES

5.1 Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado

5.1.1 Zona de valor 01HU.

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en estos polígonos es de 603,20 Euros/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	13,75 m ²
Superficie 1 baños	4,75 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	138,51 m ²
Fachada a calle	7,00 m
Tabicón distribuciones	10,40 ml
Tabique distribuciones	19,20 ml
Superficie construida	165,00 m ²
Carpintería exterior	22,40 m ²
Carpintería interior	16,00 m ²
Superficie parcela	550,00 m ²
Altura edificación	B+1
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma				165,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno 2 Kg/cm ² Hormi. Limpi. 0,50 ml	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,14048	16,30 €	2,29 €	0,380
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	69,36 €	2,43 €	0,402
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,06442	91,32 €	5,88 €	0,975
	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,04105	143,14 €	5,88 €	0,974
	Total capítulo cimentación por m ² construido					16,48 €
Saneamiento Planta Baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02008	28,82 €	0,58 €	0,096
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	22,13 €	0,42 €	0,070
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	18,15 €	1,65 €	0,273
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	16,86 €	0,27 €	0,044
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00816	154,10 €	1,26 €	0,209
Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	177,02 €	2,69 €	0,446	
Total capítulo de saneamiento por m ² construido					6,86 €	1,137
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02188	125,54 €	2,75 €	0,455
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02188	125,54 €	2,75 €	0,455
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00408	1.263,53 €	5,16 €	0,855
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02245	22,46 €	0,50 €	0,084
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,06122	23,09 €	1,41 €	0,234
	Linea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,10204	9,00 €	0,92 €	0,152
Total capítulo acometidas por m ² construido					13,49 €	2,236
Estructura Planta Baja 1 Plantas vivi. 2	Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.	m ³	0,02263	249,96 €	5,66 €	0,938
	Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado	m ²	0,19394	33,91 €	6,58 €	1,090
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0050	0,76 €	6,86 €	1,137
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16127	53,30 €	8,60 €	1,425
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,84097	10,64 €	8,95 €	1,483
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,76 €	0,84 €	0,139
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68400	6,30 €	4,31 €	0,714
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	24,09 €	24,09 €	3,993

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma					165,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,51 €	0,51 €	0,084
	Total capítulo estructura por m ² construido				66,38 €	11,004
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	0,00000	34,09 €	0,00 €	0,000
3 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,40000	30,87 €	12,35 €	2,047
100,00 %	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02908	33,00 €	0,96 €	0,159
Inclinada	Canalón de PVC	ml	0,16177	26,03 €	4,21 €	0,698
2 Alturas	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12133	21,46 €	2,60 €	0,432
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,14559	129,71 €	18,88 €	3,131
	Total capítulo cubierta por m ² construido				39,01 €	6,467
Conductos ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,10667	12,65 €	1,35 €	0,224
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m ²	0,04727	12,65 €	0,60 €	0,099
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,02424	73,96 €	1,79 €	0,297
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm campana cocina	ml	0,05939	12,65 €	0,75 €	0,125
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03636	43,32 €	1,58 €	0,261
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06061	11,24 €	0,68 €	0,113
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02424	374,66 €	9,08 €	1,506
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				15,83 €	2,624
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer, incluso manchado	m2	1,10367	67,41 €	74,40 €	12,335
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,40601	2,59 €	6,22 €	1,032
0,22	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm. lámina asf.	ml	0,41971	4,45 €	1,87 €	0,310
ml/m ² sum	Tabique de fachada calle	m2	0,98297	15,65 €	15,39 €	2,551
Coef. Ventil.	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12021	17,60 €	2,12 €	0,351
0,181	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,09966	19,28 €	1,92 €	0,318
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m2	0,15594	21,40 €	3,34 €	0,553
	Tabicon distribuciones	m2	0,70694	20,49 €	14,48 €	2,401
m ² /m ² sum	Tabique en distribuciones	m2	0,25827	15,65 €	4,04 €	0,670
	Total capítulo tabiquerías por m2 construido				123,78 €	20,521
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,93472	9,15 €	17,71 €	2,935
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,58758	9,77 €	5,74 €	0,952
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,20397	15,13 €	3,09 €	0,512
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m ² compra)	m ²	0,55786	23,15 €	12,91 €	2,141
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				39,45 €	6,540
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	1,02662	6,54 €	6,71 €	1,112
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,54559	4,35 €	2,37 €	0,393
	Aislamiento suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m ³)	m ²	0,02263	6,09 €	0,14 €	0,023
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.	m ²	0,08814	13,94 €	1,23 €	0,204
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,08485	13,20 €	1,12 €	0,186
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				11,57 €	1,918
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (6,60 Euros/m ² compra)	m ²	0,16161	29,93 €	4,84 €	0,802
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (10,220 Euros/m ² compra)	m ²	0,67781	36,23 €	24,56 €	4,071
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,71726	3,59 €	2,57 €	0,427
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,17455	59,47 €	10,38 €	1,721
	Zanquín madera en gradass	ud	0,19394	4,37 €	0,85 €	0,141
	Total capítulo de solados por m ² construido				43,20 €	7,161
Carpintería exterior	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m ²	0,13522	160,95 €	21,76 €	3,608
0,181	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m ²	0,01671	167,53 €	2,80 €	0,464
m ² /m ² sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39575	4,67 €	1,85 €	0,306
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,15194	23,54 €	3,58 €	0,593
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39575	1,81 €	0,72 €	0,119
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,12021	27,67 €	3,33 €	0,551
	Persiana de plástico totalmente instalada	m ²	0,18040	27,38 €	4,94 €	0,819
	Vidrio climait 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,13674	19,75 €	2,70 €	0,448
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				41,67 €	6,908
Carpintería interior	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,00606	460,95 €	2,79 €	0,463
0,105	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02818	180,73 €	5,09 €	0,844
m ² /m ² sum	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,03030	174,09 €	5,28 €	0,875
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,01818	193,48 €	3,52 €	0,583
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,15285	12,54 €	1,92 €	0,318
	Barandado escalera de 90 cm, perfilera metálica y pasamanos madera.	ml	0,06061	218,43 €	13,24 €	2,195
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				31,83 €	5,278
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00606	301,49 €	1,83 €	0,303
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,12606	12,78 €	1,61 €	0,267

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma					165,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%	
1	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,00606	184,21 €	1,12 €	0,185	
	Baño						
2	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00606	226,65 €	1,37 €	0,228	
	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,00606	238,32 €	1,44 €	0,239	
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00606	322,33 €	1,95 €	0,324	
	1						
	Bañera 1,2, lavabo, inodoro"Victoria"grifería monomando Victoria aseo	ud	0,00606	516,65 €	3,13 €	0,519	
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,01212	339,76 €	4,12 €	0,683	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01212	409,70 €	4,97 €	0,823	
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Victoria" grifería monomando Victoria baño	ud	0,01212	652,21 €	7,91 €	1,311	
	Ayudas albañilería	ud	0,00606	384,71 €	2,33 €	0,387	
	Total capítulo de fontanería por m ² construido					31,78 €	5,268
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00606	1.503,63 €	9,11 €	1,511	
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,06242	10,05 €	0,63 €	0,104	
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00606	1.926,99 €	11,68 €	1,936	
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,68833	13,13 €	9,04 €	1,498	
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08730	133,63 €	11,67 €	1,934	
	Ayudas de albañilería	ud	0,00606	150,32 €	0,91 €	0,151	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido					43,03 €	7,134
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,00606	1.890,89 €	11,46 €	1,900	
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda unifamiliar	ud	0,00606	648,09 €	3,93 €	0,651	
	Total capítulo de energía solar por m ² construido					15,39 €	2,551
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00408	63,69 €	0,26 €	0,043	
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,09714	9,00 €	0,87 €	0,145	
	Cuadro de protección electrificación alta 5 Kw 5 circuitos	ud	0,00606	175,10 €	1,06 €	0,176	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00606	330,65 €	2,00 €	0,332	
	Puntos de luz, tomas de energía vivienda	ud	0,00606	1.263,56 €	7,66 €	1,270	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00606	204,58 €	1,24 €	0,206	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00408	290,86 €	1,19 €	0,197	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00408	3.506,00 €	14,31 €	2,372	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00606	357,47 €	2,17 €	0,359	
	Total capítulo de electricidad por m ² construido					30,76 €	5,100
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00606	299,42 €	1,81 €	0,301	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,06061	49,10 €	2,98 €	0,493	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,10303	9,19 €	0,95 €	0,157	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,06061	6,06 €	0,37 €	0,061	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00606	108,41 €	0,66 €	0,109	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,09091	5,33 €	0,48 €	0,080	
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00606	0,00 €	0,00 €	0,000	
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00606	499,81 €	3,03 €	0,502	
	11 Tubos						
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,06061	9,06 €	0,55 €	0,091	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,06061	11,27 €	0,68 €	0,113	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,06061	10,07 €	0,61 €	0,101	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00303	108,50 €	0,33 €	0,055	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00606	78,56 €	0,48 €	0,079	
	3 Tomas ser.						
Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02424	94,32 €	2,29 €	0,379		
Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00455	113,20 €	0,51 €	0,085		
Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido					15,72 €	2,607	
Pintura	Pintura plastica gotele paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	1,86698	2,82 €	5,26 €	0,872	
	Pintura plastica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	0,67781	2,89 €	1,96 €	0,325	
	Plastico techos cocina y baños	m ²	0,16161	2,89 €	0,47 €	0,077	
	Total capítulo de pintura por m ² construido					7,68 €	1,274
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	9,30 €	9,30 €	1,541	
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² construido				9,30 €	1,541	
	Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo			165,00 €	603,20 €	100,00	

5.1.2 Zona de valor 02MM. Comercial.

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las oficinas que se desarrollen en este polígono es de 780,00 Euros/m², de acuerdo con el tipo de oficina cuyas características se expresan a continuación:

Superficie 1 baño.....	25,88 m2	Superficie construida privada....	540,00 m2
Medianil 1/2 asta.....	7,26 ml	Superficie construida.....	600,00 m2
Tabicón distribuciones.....	12,86 ml	Carpintería exterior.....	45,77 m2
Tabique distribuciones.....	13,70 ml	Carpintería interior.....	19,48 m2
Conductos ventilación.....	23,70 ml	Altura edificación.....	B+1
		Altura de planta.....	2,6+0,30

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

Análisis de valoración de edificio comercial tipo por m ² construido de la misma		Oficina 600,00 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	0,11190	28,56 €	3,20 €	0,410
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	113,02 €	3,96 €	0,507
	Hormigón armado HA-25/P/30/Illa en zapatas cimentación	m ³	0,05881	155,78 €	9,16 €	1,175
	Hormi. Limpi. 0,50 ml	m ³	0,01810	233,26 €	4,22 €	0,541
	Total capítulo cimentación por m ² construido					20,53 €
Saneamiento Planta Baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02466	46,97 €	1,16 €	0,148
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,02089	36,06 €	0,75 €	0,097
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,11365	29,58 €	3,36 €	0,431
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01955	27,48 €	0,54 €	0,069
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00250	251,13 €	0,63 €	0,080
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01833	288,48 €	5,29 €	0,678
Total capítulo de saneamiento por m ² construido					11,73 €	1,503
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02316	263,69 €	6,11 €	0,783
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02316	263,69 €	6,11 €	0,783
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00125	1.811,26 €	2,26 €	0,290
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,00688	36,59 €	0,25 €	0,032
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,01875	40,64 €	0,76 €	0,098
	Línea reparidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,03125	14,67 €	0,46 €	0,059
Total capítulo acometidas por m ² construido					15,95 €	2,045
Estructura Planta Baja 1 Plantas vivi. 2	Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.	m ³	0,00622	407,34 €	2,53 €	0,325
	Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado	m ²	0,05333	55,25 €	2,95 €	0,378
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0403	1,24 €	11,22 €	1,439
	Hormigón HA-25/P/20/Illa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16138	86,86 €	14,02 €	1,797
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,84073	17,34 €	14,58 €	1,869
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	1,24 €	1,37 €	0,175
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68392	10,27 €	7,02 €	0,900
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	39,76 €	39,76 €	5,097
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,83 €	0,83 €	0,106
	Total capítulo estructura por m ² construido					94,27 €
Cubierta 3 Alturas 100,00 % Inclínada 2 Alturas	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	0,00000	55,56 €	0,00 €	0,000
	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,70999	50,31 €	35,72 €	4,579
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,05162	53,78 €	2,78 €	0,356
	Canalón de PVC	ml	0,22303	42,41 €	9,46 €	1,213
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,09424	34,97 €	3,30 €	0,423
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,20073	210,97 €	42,35 €	5,429
	-Cubierta plana invertida zona descubierta, incluso canalon, bajante y alero	m ²	0,00000	202,23 €	0,00 €	0,000
Total capítulo cubierta por m ² construido					93,60 €	12,000
Conductos ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,05142	20,61 €	1,06 €	0,136
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m ²	0,01058	20,61 €	0,22 €	0,028
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,01167	120,52 €	1,41 €	0,180
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm campana cocina	ml	0,01392	20,61 €	0,29 €	0,037
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,01833	70,60 €	1,29 €	0,166
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,03000	18,32 €	0,55 €	0,070

Análisis de valoración de edificio comercial tipo por m ² construido de la misma		Oficina			600,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,01167	610,55 €	7,12 €	0,913
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				11,94 €	1,530
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer , incluso manchado	m2	1,10461	110,12 €	121,64 €	15,595
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,40805	4,21 €	10,15 €	1,301
0,22	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm. lámina asf.	ml	0,43106	7,26 €	3,13 €	0,401
ml/m ² sum	Tabique de fachada calle	m2	1,00955	25,51 €	25,75 €	3,302
Coef. Ventil.	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12346	28,68 €	3,54 €	0,454
0,181	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10236	31,41 €	3,22 €	0,412
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m2	(0,21299)	34,88 €	-7,43 €	-0,952
	Tabicon distribuciones	m2	0,63427	33,38 €	21,18 €	2,715
m ² /m ² sum	Tabique en distribuciones	m2	0,22431	25,51 €	5,72 €	0,734
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				186,90 €	23,962
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,71587	14,91 €	25,59 €	3,281
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,59926	15,92 €	9,54 €	1,223
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,23653	24,66 €	5,83 €	0,748
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m ² compra)	m ²	0,26618	37,72 €	10,04 €	1,287
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				51,00 €	6,539
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	1,05438	10,65 €	11,23 €	1,440
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,91072	7,09 €	6,45 €	0,827
	Aislamiento suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m ³)	m ²	0,00622	9,92 €	0,06 €	0,008
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.	m ²	0,09052	22,72 €	2,06 €	0,264
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,04667	21,51 €	1,00 €	0,129
	Total capítulo de aislamientos por m ² construido				20,81 €	2,667
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (6,60 Euros/m ² compra)	m ²	0,08714	48,77 €	4,25 €	0,545
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (10,220 Euros/m ² compra)	m ²	0,77498	59,04 €	45,76 €	5,866
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,66317	5,85 €	3,88 €	0,497
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,03600	96,91 €	3,49 €	0,447
	Zanquín madera en gradas	ud	0,04000	7,12 €	0,28 €	0,037
	-Gradas terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	ml	0,00000	47,69 €	0,00 €	0,000
	-Pavimento de terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	m ²	0,00000	52,44 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo de solados por m ² construido				57,66 €	7,392
Carpintería exterior	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m ²	0,13888	262,29 €	36,43 €	4,670
	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m ²	0,01716	273,01 €	4,69 €	0,601
0,181	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40645	7,61 €	3,09 €	0,397
m ² /m ² sum	Colocación carpintería exterior	m ²	0,15604	38,35 €	5,98 €	0,767
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40645	2,95 €	1,20 €	0,154
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,12346	45,09 €	5,57 €	0,714
	Persiana de plástico totalmente instalada	m ²	0,18528	44,61 €	8,27 €	1,060
	Vidrio climatil 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,14044	32,18 €	4,52 €	0,579
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				69,74 €	8,941
Carpintería interior	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,00167	751,16 €	1,25 €	0,161
	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,00692	294,52 €	2,04 €	0,261
0,105	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,01667	283,69 €	4,73 €	0,606
m ² /m ² sum	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,01000	315,30 €	3,15 €	0,404
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,06435	20,43 €	1,31 €	0,169
	Barandado escalera de 90 cm, perfilera metálica y pasamanos madera.	ml	0,01250	355,95 €	4,45 €	0,570
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				16,93 €	2,171
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00167	491,31 €	0,82 €	0,105
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,03225	20,82 €	0,67 €	0,086
1	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,00167	300,18 €	0,50 €	0,064
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00167	369,34 €	0,62 €	0,079
2	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,00333	388,36 €	1,29 €	0,166
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00333	525,27 €	1,75 €	0,224
1	Bañera 1,2, lavabo, inodoro "Victoria" grifería monomando Victoria aseo	ud	0,00333	841,94 €	2,81 €	0,360
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,00667	491,67 €	3,28 €	0,420
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00667	667,64 €	4,45 €	0,571
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé,"Victoria"grifería monomando Victoria baño	ud	0,00667	1.062,85 €	7,09 €	0,908
	Ayudas albañilería	ud	0,00167	898,95 €	1,50 €	0,192
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				24,77 €	3,176
Calefacción y agua caliente	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00167	2.450,31 €	4,08 €	0,524
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,01475	16,38 €	0,24 €	0,031
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00167	3.073,77 €	5,12 €	0,657

Análisis de valoración de edificio comercial tipo por m ² construido de la misma		Oficina		600,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
individual	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,70694	21,39 €	15,12 €	1,939
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08966	217,77 €	19,53 €	2,503
	Ayudas de albañilería	ud	0,00167	244,96 €	0,41 €	0,052
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				44,50 €	5,706
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,00167	3.081,40 €	5,14 €	0,658
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda unifamiliar	ud	0,00167	1.056,12 €	1,76 €	0,226
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				6,90 €	0,884
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00125	103,79 €	0,13 €	0,017
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,02794	14,67 €	0,41 €	0,053
	Cuadro de protección electrificación alta 5 Kw 5 circuitos	ud	0,00167	285,34 €	0,48 €	0,061
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00167	1.565,60 €	2,61 €	0,335
	Puntos de luz, tomas de energía vivienda	ud	0,00167	3.198,87 €	5,33 €	0,684
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00167	333,38 €	0,56 €	0,071
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00125	554,97 €	0,69 €	0,089
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00125	5.713,38 €	7,14 €	0,916
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00167	582,54 €	0,97 €	0,124
	Total capítulo de electricidad por m ² construido					18,32 €
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00167	497,97 €	0,83 €	0,106
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,01667	80,01 €	1,33 €	0,171
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,02833	14,97 €	0,42 €	0,054
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,01667	9,88 €	0,16 €	0,021
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00167	176,67 €	0,29 €	0,038
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,02500	8,69 €	0,22 €	0,028
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00167	0,00 €	0,00 €	0,000
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00167	814,49 €	1,36 €	0,174
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,01667	14,77 €	0,25 €	0,032
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,01667	18,37 €	0,31 €	0,039
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,01667	16,41 €	0,27 €	0,035
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00083	176,81 €	0,15 €	0,019
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00167	128,01 €	0,21 €	0,027
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,01000	153,71 €	1,54 €	0,197
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00083	184,48 €	0,15 €	0,020
Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido					7,50 €	0,961
Pintura	Pintura plastica gotele paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	1,65582	4,59 €	7,60 €	0,974
	Pintura plastica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	0,77498	4,71 €	3,65 €	0,468
	Plastico techos cocina y baños	m ²	0,08714	4,71 €	0,41 €	0,053
	Total capítulo de pintura por m ² construido					11,66 €
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	15,29 €	15,29 €	1,961
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² construido				15,29 €	1,961
Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo					780,00 €	100,00

5.1.3 Zona de valor 03MM. Comercial.

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las oficinas que se desarrollen en este polígono es de 780,00 Euros/m², de acuerdo con el tipo de oficina cuyas características se expresan a continuación:

Superficie 1 baño.....	25,88 m2	Superficie construida privada....	540,00 m2
Medianil 1/2 asta.....	7,26 ml	Superficie construida.....	600,00 m2
Tabicón distribuciones.....	12,86 ml	Carpintería exterior.....	45,77 m2
Tabique distribuciones.....	13,70 ml	Carpintería interior.....	17,55 m2
Conductos ventilación.....	23,70 ml	Altura edificación.....	B+2
		Altura de planta.....	2,6+0,30

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

Análisis de valoración de edificio comercial tipo por m ² construido de la misma		Oficina			600,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%	
Cimentación terreno 2 Kg/cm ² Hormi. Limpi. 0,50 ml	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,11716	27,58 €	3,23 €	0,414	
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	117,38 €	4,11 €	0,527	
	Hormigón armado HA-25/P/30/Illa en zapatas cimentación	m ³	0,06442	154,55 €	9,96 €	1,276	
	Hormigón armado HA-25/30/Illa en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,01774	242,26 €	4,30 €	0,551	
	Total capítulo cimentación por m ² construido					21,59 €	2,768
Saneamiento Planta Baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02008	48,78 €	0,98 €	0,126	
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	37,45 €	0,71 €	0,091	
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	30,72 €	2,79 €	0,357	
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	28,53 €	0,45 €	0,058	
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00256	260,81 €	0,67 €	0,086	
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	299,60 €	4,55 €	0,584	
Total capítulo de saneamiento por m ² construido					10,15 €	1,301	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02188	279,98 €	6,13 €	0,785	
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02188	279,98 €	6,13 €	0,785	
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00128	1.865,92 €	2,39 €	0,307	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,00705	38,00 €	0,27 €	0,034	
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,01923	42,52 €	0,82 €	0,105	
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,03205	15,23 €	0,49 €	0,063	
	Total capítulo acometidas por m ² construido					16,22 €	2,079
Estructura Planta Baja 1 Plantas vivi. 2	Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.	m ³	0,00622	423,04 €	2,63 €	0,337	
	Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado	m ²	0,05333	57,38 €	3,06 €	0,392	
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0050	1,29 €	11,61 €	1,489	
	Hormigón HA-25/P/20/Illa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16127	90,21 €	14,55 €	1,865	
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,84097	18,01 €	15,14 €	1,941	
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	1,29 €	1,42 €	0,182	
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68400	10,66 €	7,29 €	0,935	
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	40,77 €	40,77 €	5,226	
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,86 €	0,86 €	0,110	
	Total capítulo estructura por m ² construido					97,33 €	12,478
	Cubierta 3 Alturas 100,00 % Inclinada 2 Alturas	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	0,00000	57,70 €	0,00 €	0,000
Cubierta de teja de cemento sobre faldones		m ²	0,48547	52,25 €	25,36 €	3,252	
Limahoya en chapa de zinc		ml	0,03529	55,85 €	1,97 €	0,253	
Canalón de PVC		ml	0,15249	44,05 €	6,72 €	0,861	
Bajante de PVC D=83 mmm		ml	0,09423	36,32 €	3,42 €	0,439	
Alero completo incluso estructura y cubrición		m ²	0,13724	218,88 €	30,04 €	3,851	
-Cubierta plana invertida zona descubierta, incluso canalon, bajante y alero		m ²	0,00000	212,19 €	0,00 €	0,000	
Total capítulo cubierta por m ² construido						67,52 €	8,656
Conductos ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,05383	21,41 €	1,15 €	0,148	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m ²	0,01300	21,41 €	0,28 €	0,036	
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,01167	125,17 €	1,46 €	0,187	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm campana cocina	ml	0,01633	21,41 €	0,35 €	0,045	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,01833	73,32 €	1,34 €	0,172	
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,03000	19,03 €	0,57 €	0,073	
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,01167	634,10 €	7,40 €	0,948	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido					12,55 €	1,609
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	m2	1,10456	114,37 €	126,33 €	16,196	
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,40793	4,38 €	10,54 €	1,351	
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm. lámina asf.	ml	0,43104	7,54 €	3,25 €	0,417	
	Tabique de fachada calle	m2	1,00950	26,49 €	26,74 €	3,429	
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12345	29,78 €	3,68 €	0,471	
	Afeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10235	32,62 €	3,34 €	0,428	
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m2	(0,21298)	36,22 €	-7,71 €	-0,989	
	Tabicon distribuciones	m2	0,63502	34,67 €	22,02 €	2,823	
	Tabique en distribuciones	m2	0,22464	26,49 €	5,95 €	0,763	
	Total capítulo tabiquerías por m2 construido					194,13 €	24,889
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,71593	15,49 €	26,58 €	3,408	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,59900	16,53 €	9,90 €	1,270	
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,23675	25,61 €	6,06 €	0,777	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m ² compra)	m ²	0,26617	39,18 €	10,43 €	1,337	
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido					52,97 €	6,791
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	1,05433	11,06 €	11,66 €	1,495	

Análisis de valoración de edificio comercial tipo por m ² construido de la misma		Oficina			600,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,62272	7,36 €	4,58 €	0,587
	Aislamiento suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m ³)	m ²	0,00622	10,30 €	0,06 €	0,008
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.	m ²	0,09052	23,60 €	2,14 €	0,274
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,04666	22,34 €	1,04 €	0,134
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				19,49 €	2,499
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (6,60 Euros/m ² compra)	m ²	0,08714	50,65 €	4,41 €	0,566
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (10,220 Euros/m ² compra)	m ²	0,77494	61,32 €	47,52 €	6,092
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,66366	6,07 €	4,03 €	0,517
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,04800	100,64 €	4,83 €	0,619
	Zanquín madera en gradas	ud	0,05333	7,40 €	0,39 €	0,051
	-Gradas terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	ml	0,00000	49,53 €	0,00 €	0,000
	-Pavimento de terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	m ²	0,00000	54,46 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo de solados por m ² construido				61,19 €	7,844
Carpintería exterior	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m ²	0,13887	272,40 €	37,83 €	4,850
	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m ²	0,01716	283,54 €	4,87 €	0,624
0,181 m ² /m ² sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40643	7,91 €	3,21 €	0,412
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,15604	39,83 €	6,22 €	0,797
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40643	3,07 €	1,25 €	0,160
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,12345	46,83 €	5,78 €	0,741
	Persiana de plástico totalmente instalada	m ²	0,18527	46,33 €	8,58 €	1,100
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,14043	33,42 €	4,69 €	0,602
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				72,43 €	9,286
Carpintería interior	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,00167	780,12 €	1,30 €	0,167
	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,00775	305,88 €	2,37 €	0,304
0,105 m ² /m ² sum	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,01667	294,63 €	4,91 €	0,630
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,01000	327,45 €	3,27 €	0,420
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,06583	21,22 €	1,40 €	0,179
	Barandado escalera de 90 cm, perfiles metálica y pasamanos madera.	ml	0,01667	369,67 €	6,16 €	0,790
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				19,41 €	2,489
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00167	510,25 €	0,85 €	0,109
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,03467	21,63 €	0,75 €	0,096
1	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,00167	311,76 €	0,52 €	0,067
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00167	383,58 €	0,64 €	0,082
2	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,00333	403,33 €	1,34 €	0,172
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00333	545,52 €	1,82 €	0,233
1	Bañera 1,2, lavabo, inodoro "Victoria" grifería monomando Victoria aseo	ud	0,00333	874,40 €	2,91 €	0,374
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,00667	575,03 €	3,83 €	0,491
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00667	693,38 €	4,62 €	0,593
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Victoria" grifería monomando Victoria baño	ud	0,00667	1.103,83 €	7,36 €	0,943
	Ayudas albañilería	ud	0,00167	933,61 €	1,56 €	0,199
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				26,21 €	3,360
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00167	2.544,79 €	4,24 €	0,544
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,01717	17,01 €	0,29 €	0,037
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00167	3.261,30 €	5,44 €	0,697
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,70691	22,22 €	15,70 €	2,013
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08966	226,16 €	20,28 €	2,600
	Ayudas de albañilería	ud	0,00167	254,41 €	0,42 €	0,054
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				46,37 €	5,945
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,00167	3.200,21 €	5,33 €	0,684
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda unifamiliar	ud	0,00167	1.096,84 €	1,83 €	0,234
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				7,16 €	0,918
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00128	107,79 €	0,14 €	0,018
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,03051	15,23 €	0,46 €	0,060
	Cuadro de protección electrificación alta 5 Kw 5 circuitos	ud	0,00167	296,34 €	0,49 €	0,063
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00167	1.626,03 €	2,71 €	0,347
	Puntos de luz, tomas de energía vivienda	ud	0,00167	3.376,02 €	5,63 €	0,721
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00167	346,24 €	0,58 €	0,074
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00128	576,37 €	0,74 €	0,095
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00128	5.933,67 €	7,61 €	0,975
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00167	605,00 €	1,01 €	0,129
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				19,36 €	2,483
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00167	518,21 €	0,86 €	0,111

Análisis de valoración de edificio comercial tipo por m ² construido de la misma		Oficina			600,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
11 Tubos	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,01667	83,10 €	1,38 €	0,178
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,02833	15,55 €	0,44 €	0,056
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,01667	10,26 €	0,17 €	0,022
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00167	183,48 €	0,31 €	0,039
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,02500	9,02 €	0,23 €	0,029
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00167	0,00 €	0,00 €	0,000
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00167	845,90 €	1,41 €	0,181
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,01667	15,34 €	0,26 €	0,033
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,01667	19,08 €	0,32 €	0,041
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,01667	17,04 €	0,28 €	0,036
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00083	183,63 €	0,15 €	0,020
3 Tomas ser.	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00167	132,95 €	0,22 €	0,028
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,01000	159,63 €	1,60 €	0,205
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00083	191,59 €	0,16 €	0,020
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				7,79 €	0,999
Pintura	Pintura plastica gotele paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	1,65587	4,77 €	7,89 €	1,012
	Pintura plastica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	0,77494	4,89 €	3,79 €	0,486
	Plastico techos cocina y baños	m ²	0,08714	4,89 €	0,43 €	0,055
	Total capítulo de pintura por m ² construido				12,11 €	1,552
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	16,01 €	16,01 €	2,053
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² construido				16,01 €	2,053
	Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo				780,00 €	100,00

5.1.4 Zona de valor 04DD. Diseminados.

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en este polígono es de 603,20 Euros/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	14,51 m ²
Superficie 1 baños	4,95 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	151,67 m ²
Fachada a calle	7,00 m
Tabicón distribuciones	11,70 ml
Tabique distribuciones	21,60 ml
Superficie construida	180,00 m ²
Carpintería exterior	25,20 m ²
Carpintería interior	18,00 m ²
Superficie parcela	185,00 m ²
Altura edificación	B+1+E
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 por m ² construido de la misma		180,00 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	0,13260	17,80 €	2,36 €	0,391
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	70,46 €	2,47 €	0,409
Hormi. Limpi. 0,50 ml	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,05881	97,12 €	5,71 €	0,947
	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,03879	145,42 €	5,64 €	0,935
	Total capítulo cimentación por m ² construido				16,18 €	2,682
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02466	29,28 €	0,72 €	0,120

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma					180,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
Planta Baja 1 Plantas vivi. 2	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,02089	22,48 €	0,47 €	0,078
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,11365	18,44 €	2,10 €	0,347
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01955	17,13 €	0,33 €	0,056
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00755	156,56 €	1,18 €	0,196
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01833	179,85 €	3,30 €	0,547
	Total capítulo de saneamiento por m ² construido				8,10 €	1,343
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02316	128,48 €	2,98 €	0,493
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02316	128,48 €	2,98 €	0,493
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00377	1.277,41 €	4,82 €	0,799
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02075	22,81 €	0,47 €	0,078
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,05660	23,51 €	1,33 €	0,221
	Línea reparidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,09434	9,14 €	0,86 €	0,143
	Total capítulo acometidas por m ² construido				13,44 €	2,228
Estructura Planta Baja 1 Plantas vivi. 2	Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.	m ³	0,02074	253,95 €	5,27 €	0,873
	Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado	m ²	0,17778	34,45 €	6,12 €	1,015
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0403	0,77 €	7,00 €	1,160
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16138	54,15 €	8,74 €	1,449
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,84073	10,81 €	9,09 €	1,507
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,78 €	0,85 €	0,141
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68392	6,40 €	4,38 €	0,726
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	24,79 €	24,79 €	4,109
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,51 €	0,51 €	0,085
		Total capítulo estructura por m ² construido				66,75 €
Cubierta 3 Alturas 100,00 % Inclinada 2 Alturas	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	0,00000	34,64 €	0,00 €	0,000
	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,55848	31,36 €	17,52 €	2,904
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,04060	33,53 €	1,36 €	0,226
	Canalón de PVC	ml	0,22480	26,44 €	5,94 €	0,985
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12076	21,80 €	2,63 €	0,437
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,20232	131,89 €	26,69 €	4,424
	Total capítulo cubierta por m ² construido				54,14 €	8,975
Conductos ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,08972	12,85 €	1,15 €	0,191
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m ²	0,03528	12,85 €	0,45 €	0,075
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,02222	75,14 €	1,67 €	0,277
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm campana cocina	ml	0,04639	12,85 €	0,60 €	0,099
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03333	44,01 €	1,47 €	0,243
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05556	11,42 €	0,63 €	0,105
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02222	380,64 €	8,46 €	1,402
		Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				14,43 €
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	m2	1,10453	68,51 €	75,67 €	12,545
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,40788	2,63 €	6,33 €	1,049
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm. lámina asf.	ml	0,42131	4,52 €	1,91 €	0,316
	Tabique de fachada calle	m2	0,98672	15,90 €	15,69 €	2,601
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12067	17,88 €	2,16 €	0,358
	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10004	19,58 €	1,96 €	0,325
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m2	0,11330	21,74 €	2,46 €	0,408
	Tabicon distribuciones	m2	0,68771	20,81 €	14,31 €	2,373
	Tabique en distribuciones	m2	0,24947	15,90 €	3,97 €	0,658
		Total capítulo tabiquerías por m2 construido				124,46 €
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,88600	9,30 €	17,54 €	2,907
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,59257	9,92 €	5,88 €	0,975
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,20617	15,37 €	3,17 €	0,525
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m ² compra)	m ²	0,51724	23,52 €	12,16 €	2,017
		Total capítulo de revestimientos por m ² construido				38,75 €
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	1,03053	6,64 €	6,84 €	1,135
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,76081	4,42 €	3,36 €	0,557
	Aislamiento suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m ³)	m ²	0,02074	6,18 €	0,13 €	0,021
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.	m ²	0,08848	14,16 €	1,25 €	0,208
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,07778	13,41 €	1,04 €	0,173
		Total capítulo de aislamiento por m ² construido				12,63 €

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma					180,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (6,60 Euros/m ² compra)	m ²	0,15230	30,40 €	4,63 €	0,768
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (10,220 Euros/m ² compra)	m ²	0,69032	36,81 €	25,41 €	4,212
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,70705	3,65 €	2,58 €	0,427
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	m ²	0,12000	60,42 €	7,25 €	1,202
	Zanquín madera en gradas	ud	0,13333	4,44 €	0,59 €	0,098
	Total capítulo de solados por m ² construido					40,46 €
Carpintería exterior 0,181 m ² /m ² sum	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m ²	0,13574	163,52 €	22,20 €	3,680
	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m ²	0,01678	170,21 €	2,86 €	0,473
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39726	4,75 €	1,89 €	0,313
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,15252	23,91 €	3,65 €	0,605
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39726	1,84 €	0,73 €	0,121
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,12067	28,11 €	3,39 €	0,562
	Persiana de plástico totalmente instalada	m ²	0,18109	27,81 €	5,04 €	0,835
	Vidrio climalite 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,13726	20,06 €	2,75 €	0,456
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido					42,50 €
Carpintería interior 0,105 m ² /m ² sum	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,00556	468,30 €	2,60 €	0,431
	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02306	183,61 €	4,23 €	0,702
	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,02778	176,86 €	4,91 €	0,814
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,01667	196,57 €	3,28 €	0,543
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,13515	12,74 €	1,72 €	0,285
	Barandado escalera de 90 cm, perfilera metálica y pasamanos madera.	ml	0,04167	221,91 €	9,25 €	1,533
Total capítulo carpintería interior por m ² construido					25,99 €	4,309
Fontanería Cocina 1 Baño 2 Aseo 1	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00556	306,30 €	1,70 €	0,282
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,10750	12,98 €	1,40 €	0,231
	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,00556	187,15 €	1,04 €	0,172
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00556	230,26 €	1,28 €	0,212
	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,00556	242,12 €	1,35 €	0,223
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00556	327,47 €	1,82 €	0,302
	Bañera 1,2, lavabo, inodoro "Victoria" grifería monomando Victoria aseo	ud	0,00556	524,90 €	2,92 €	0,483
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,01111	306,52 €	3,41 €	0,565
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01111	416,23 €	4,62 €	0,767
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Victoria" grifería monomando Victoria baño	ud	0,01111	662,62 €	7,36 €	1,221
Ayudas albañilería	ud	0,00556	390,85 €	2,17 €	0,360	
Total capítulo de fontanería por m ² construido					29,06 €	4,818
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00556	1.527,62 €	8,49 €	1,407
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,04917	10,21 €	0,50 €	0,083
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00556	1.916,30 €	10,65 €	1,765
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,69095	13,34 €	9,21 €	1,528
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08763	135,76 €	11,90 €	1,972
	Ayudas de albañilería	ud	0,00556	152,72 €	0,85 €	0,141
Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido					41,60 €	6,896
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,00556	1.921,06 €	10,67 €	1,769
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda unifamiliar	ud	0,00556	658,43 €	3,66 €	0,606
	Total capítulo de energía solar por m ² construido					14,33 €
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00377	64,71 €	0,24 €	0,040
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,08434	9,14 €	0,77 €	0,128
	Cuadro de protección electrificación alta 5 Kw 5 circuitos	ud	0,00556	177,89 €	0,99 €	0,164
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00556	358,00 €	1,99 €	0,330
	Puntos de luz, tomas de energía vivienda	ud	0,00556	1.251,41 €	6,95 €	1,153
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00556	207,84 €	1,15 €	0,191
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00377	295,50 €	1,12 €	0,185
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00377	3.561,93 €	13,44 €	2,228
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00556	363,18 €	2,02 €	0,334
	Total capítulo de electricidad por m ² construido					28,67 €
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hornigón	ud	0,00556	304,36 €	1,69 €	0,280
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,05556	49,88 €	2,77 €	0,459
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,09444	9,33 €	0,88 €	0,146
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,05556	6,16 €	0,34 €	0,057
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00556	110,14 €	0,61 €	0,101
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,08333	5,41 €	0,45 €	0,075
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00556	0,00 €	0,00 €	0,000
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00556	507,78 €	2,82 €	0,468

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma					180,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
11 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,05556	9,21 €	0,51 €	0,085
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,05556	11,45 €	0,64 €	0,105
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,05556	10,23 €	0,57 €	0,094
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00278	110,23 €	0,31 €	0,051
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00556	79,81 €	0,44 €	0,074
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02222	95,83 €	2,13 €	0,353
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00417	115,01 €	0,48 €	0,079
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				14,64 €	2,428
Pintura	Pintura plastica gotele paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	1,81997	2,86 €	5,21 €	0,863
	Pintura plastica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	0,69032	2,93 €	2,03 €	0,336
	Plastico techos cocina y baños	m ²	0,15230	2,93 €	0,45 €	0,074
	Total capítulo de pintura por m ² construido				7,68 €	1,273
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	9,39 €	9,39 €	1,557
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² construido				9,39 €	1,557
Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo				180,00 €	603,20 €	100,00

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

5.2.1. Zonas de valor 01HU, 02MM, 03MM y 04DD

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 bajo grado de actividad de la zona, que la actual coyuntura del sector de la construcción ha reducido las expectativas de obtención de beneficios y que el procedimiento habitual es la autopromoción, se fija un beneficio del promotor del 0% para todas las zonas de valor y usos.

5.3. Costes de mercado de la urbanización

5.3.1. Coste de urbanización en zonas de valor 01, 02 y 03.

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 24,00 €/m², de acuerdo con el tipo de unidad de ejecución cuyas características se expresan a continuación (al carecer la normativa urbanística actualmente en vigor de unidades de ejecución cuyas características permitan el cálculo del coste de urbanización, se ha tomado como base del cálculo unidades de ejecución de un municipio próximo cuyas características de urbanización son similares):

Características generales de la urbanización									
Unidad ejecución	Superficie				Ancho calles	Número viviendas	Edificabilidad (m ² /m ²)	Coste urbanización espacio público	Coste urbanización bruto
	Unidad	Parcelas privadas	Viales	Zonas verdes					
UE 1 Arike	2.930,00	2.100,00	260,00	570,00	5	3	0,39	105,06	29,76
UE 2 Arike	4.700,00	3.100,00	820,00	780,00	7	4	0,39	132,39	45,07
UE 3 Arike	6.420,00	5.320,00	600,00	500,00	8	7	0,39	150,83	25,84
UE 4 Arike	1.445,00	845,00		600,00	8	1	0,39	46,55	19,33
Media	3.873,75	2.841,25	420,00	612,50	7	4	0,39	112,55	30,00

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

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m ³	0,96570	2,91 €	2,81 €	12,24
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m ³	0,14430	11,50 €	1,66 €	7,21
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m ³	1,00000	2,22 €	2,22 €	9,67
	Total capítulo movimiento de tierras por m ²					6,70 €
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,00136	22,96 €	0,03 €	0,14
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,00561	28,06 €	0,16 €	0,68
	Aridos filtrantes	m ³	0,00130	21,18 €	0,03 €	0,12
	Total capítulo drenajes por m ²					0,22 €
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,03362	3,71 €	0,12 €	0,54
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,02241	14,22 €	0,32 €	1,38
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,04021	2,22 €	0,09 €	0,39
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,01491	23,50 €	0,35 €	1,52
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,00825	39,24 €	0,32 €	1,41
	Colector hormigón armado estanco pluviales	ml	0,00000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Colector hormigón centrifugado estanco fecales	ml	0,00770	43,54 €	0,34 €	1,46
	Pozo de registro D=100 cm y H=250 cm	ud	0,00064	1.094,51 €	0,70 €	3,05
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,00065	230,64 €	0,15 €	0,65
Acometida a colector	ud	0,00120	83,59 €	0,10 €	0,43	
Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m ²					2,49 €	10,84
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m ³	0,00857	3,71 €	0,03 €	0,14
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m ³	0,00367	14,22 €	0,05 €	0,23
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m ³	0,00916	2,22 €	0,02 €	0,09
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,01457	44,01 €	0,64 €	2,79
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,00000	120,70 €	0,00 €	0,00

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,00000	77,49 €	0,00 €	0,00
	Tubería fundición nodular de diámetro indicado, incluso arena recubrimiento	ml	0,00000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Válvula de compuerta con bridas para diámetro medio, cuerpo y tapa fundición nodular	ud	0,00080	431,53 €	0,34 €	1,50
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00080	407,53 €	0,33 €	1,42
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,00004	1.005,81 €	0,04 €	0,15
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00004	407,53 €	0,01 €	0,06
	Boca de riego.	ud	0,00010	413,45 €	0,04 €	0,18
	Acometida a edificaciones, toma red, 5 m piliétileno, registro, válvulas.	ud	0,00099	421,56 €	0,42 €	1,81
	Total capítulo distribución de agua por m ² .				1,92 €	8,37
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,00000	27,99 €	0,00 €	0,00
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,02200	45,49 €	1,00 €	4,35
	Arqueta trocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,00055	392,88 €	0,22 €	0,94
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6'25x3'30x2'65 m	ud	0,000006	32.592,21 €	0,20 €	0,87
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,000006	30.773,00 €	0,19 €	0,82
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm ² AI	ml	0,00440	17,01 €	0,07 €	0,33
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm ² AI	ml	0,01100	12,31 €	0,14 €	0,59
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm ² AI	ml	0,00660	7,58 €	0,05 €	0,22
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,00112	248,01 €	0,28 €	1,20
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm ² AI	ml	0,00440	41,58 €	0,18 €	0,80
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,00002	1.347,72 €	0,03 €	0,13
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m ² .				2,35 €	10,23
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,01188	16,23 €	0,19 €	0,84
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,00061	72,72 €	0,04 €	0,19
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,00003	144,54 €	0,00 €	0,02
	Total capítulo distribución de gas natural por m ² .				0,24 €	1,05
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,01496	17,87 €	0,27 €	1,16
	Conduccion con 4 tubos D=63 mm. red distribución exterior enterrado	ml	0,00000	20,67 €	0,00 €	0,00
	Conduccion con 6 tubos D=63 mm. red distribución exterior acometida enterrada	ml	0,00000	26,56 €	0,00 €	0,00
	Conduccion con 8 tubos D=63 mm. red distribución exterior enterrado	ml	0,00000	31,71 €	0,00 €	0,00
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00107	26,05 €	0,03 €	0,12
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,00011	691,40 €	0,08 €	0,33
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,00002	448,23 €	0,01 €	0,04
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,00033	130,32 €	0,04 €	0,18
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00006	633,66 €	0,04 €	0,18
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,00006	5.144,87 €	0,03 €	0,13
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,02068	1,06 €	0,02 €	0,09
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,00112	13,24 €	0,01 €	0,06
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,00306	31,73 €	0,10 €	0,42
	Punto distribución TB compuesto:chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,00003	226,49 €	0,01 €	0,03
	Punto interconexión TB compuesto:chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,00006	683,67 €	0,00 €	0,02
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,00008	1.346,07 €	0,11 €	0,46
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivaor	ml	0,01364	7,98 €	0,11 €	0,47
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,000006	38.191,68 €	0,23 €	0,99
	Total capítulo de canalización telefónica por m ² .				1,08 €	4,69
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,02075	21,18 €	0,44 €	1,91
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,00043	84,90 €	0,04 €	0,16
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,00016	143,23 €	0,02 €	0,10
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,00054	43,17 €	0,02 €	0,10
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,00021	31,24 €	0,01 €	0,03
	Báculo farola H=6 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00054	482,14 €	0,26 €	1,12
	Farola jardín H=4 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00021	482,14 €	0,10 €	0,45
	Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.	ud	0,00005	1.893,09 €	0,10 €	0,42
	Equipo estático- estabilizador de tensión y reductor de flujo luminoso de 45 KVA,	ud	0,00005	631,03 €	0,03 €	0,14
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm ²	ud	0,01502	4,37 €	0,07 €	0,29
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm ²	ud	0,00861	9,64 €	0,08 €	0,36
	Total capítulo de alumbrado público por m ² .				1,17 €	5,08
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m ³	0,00000	3,71 €	0,00 €	0,00
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,00000	2,22 €	0,00 €	0,00
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,00000	120,70 €	0,00 €	0,00

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,00000	8,21 €	0,00 €	0,00
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,00000	162,03 €	0,00 €	0,00
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,00000	49,51 €	0,00 €	0,00
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4'5 m.	ud	0,00000	9,45 €	0,00 €	0,00
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,00000	942,37 €	0,00 €	0,00
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso amario de chapa galvanizada.	ud	0,000000	1.709,25 €	0,00 €	0,00
	Conductor de cobre flexible de 2x2'5 m ² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado progamadores	ud	0,000000	1,88 €	0,00 €	0,00
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,100000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo de riego por aspersión por m ² .				0,00 €	0,00
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,05159	16,36 €	0,84 €	3,67
	Subbase granular todo-uno en aceras	m ³	0,02251	16,36 €	0,37 €	1,60
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,02387	17,17 €	0,41 €	1,78
	Bordillo de hormigón 25/15/12 en aceras.	ml	0,01936	21,51 €	0,42 €	1,81
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,01936	7,72 €	0,15 €	0,65
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,00872	16,87 €	0,15 €	0,64
	Pavimento de baldosa hidráulica de 4 tacos, incluso solera de hormigón de 12 cm	m ²	0,03300	34,35 €	1,13 €	4,93
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,00000	106,90 €	0,00 €	0,00
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m ²	0,00768	20,33 €	0,16 €	0,68
	Aparcamiento de pavimento asfáltico de igual sección que calzada	m ²	0,00692	35,07 €	0,24 €	1,05
	Caz prefabricado hormigón, seccion V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,00990	16,14 €	0,16 €	0,69
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m ²	0,06204	4,45 €	0,28 €	1,20
	Capa rodadura aglomerado ofítico S12 4cm.	m ²	0,06204	4,31 €	0,27 €	1,16
	Total capítulo aceras y calzadas por m ² .					4,57 €
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m ²	0,06321	8,34 €	0,53 €	2,29
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m ²	0,06321	2,96 €	0,19 €	0,81
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,00528	59,29 €	0,31 €	1,36
	Arbustos de porte medio	ud	0,02944	18,92 €	0,56 €	2,42
	Total capítulo de jardinería por m ² .					1,58 €
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00013	407,84 €	0,05 €	0,23
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00006	795,02 €	0,05 €	0,20
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,00023	121,99 €	0,03 €	0,12
	Fuente tipo Cantabrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,00001	1.713,81 €	0,03 €	0,11
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m ²	0,00058	47,67 €	0,03 €	0,12
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,000003	15.131,72 €	0,04 €	0,19
	Total capítulo de mobiliario urbano por m ² .					0,23 €
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,00035	192,56 €	0,07 €	0,29
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m ²	0,00275	9,91 €	0,03 €	0,12
	Total capítulo de señalización viaria por m ² .					0,09 €
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,00022	77,61 €	0,02 €	0,07
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,00006	134,05 €	0,01 €	0,03
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,00062	27,52 €	0,02 €	0,07
	Ensayos de tierras y varios 25% anteriores	ud	0,25000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo de ensayos de control por m ² .					0,04 €
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m ²	0,00602	14,15 €	0,09 €	0,37
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m ² .					0,09 €
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	22,77 €	0,23 €	0,99
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² .					0,23 €
1	Total de ejecución material por m ² . de urbanización				23,00 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,50 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,49 €	2,14
	Total 1+2+3				24,00 €	104,33

El coste de la urbanización por m² de terreno bruto se estima para las zonas de valor 01, 02 y 03 de acuerdo con las características que a continuación se describen:

Movimiento de tierras	6,70 €/m ²
Saneamiento	0,22 €/m ²
Distribución de aguas	2,49 €/m ²
Distribución de energía	2,43 €/m ²

Otras redes	3,09 €/m2
Alumbrado público	1,08 €/m2
Calzadas y aceras	1,17 €/m2
Jardinería	4,57 €/m2
Mobiliario	1,58 €/m2
Señalización viaria	0,23 €/m2
Ensayos de control	0,09 €/m2
Derribos y demoliciones	0,04 €/m2
Seguridad y Salud	0,09 €/m2
Total ejecución material	24,00 €/m2
Beneficio industrial	3,60 €/m2
Licencia y honorarios	2,40 €/m2
Total	30,00 €/m2

6. VALORACIÓN DEL SUELO

6.1. 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:

$$VR_{i0} = \frac{VM_{i0} - VAC_{i0}}{ks_i}$$

Siendo:

VR_{i0}	Valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela tipo en el polígono fiscal i
VM_{i0}	Valor de mercado de la parcela tipo en el polígono fiscal i
VAC_{i0}	Total del valor actual de las construcciones de la parcela tipo del polígono fiscal i, para una antigüedad igual a cero
ks_i	Coefficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo en el polígono fiscal i determinado de acuerdo a la Norma 21

Zona de valor	Tipo edificación	Uso	K _c	K _s	Valor de repercusión del suelo urbanizado €/m2	Código de identificación
01HU	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,40	1,15	37,00	01
		Otros usos	1,40	1,15	14,00	02
02MM	Unifamiliar, edificación abierta	Comercial	1,40	1,15	46,00	01
		Otros usos	1,40	1,15	17,00	02
03MM	Unifamiliar, edificación abierta	Comercial	1,40	1,15	56,00	01
		Otros usos	1,40	1,15	20,00	02
04DD	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	32,00	01
		Almacenaje, agrario e industrial	1,40	1,15	13,00	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		Plantas				
Código	Descripción	Descripción	01HU	02MM	03MM	04DD
01	Residencial	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	01	01	01	01
02	Almacenaje	Resto destinos	02	02	02	02
		Resto destinos	02	02	02	02
		Resto destinos	02	02	02	02
		Resto destinos	02	02	02	02
		Resto destinos	02	02	02	02
03	Agrario	Baja	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
04	Industrial	Baja	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
05	Comercial	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
06	Oficina	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
07	Espectáculos	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
08	Deportivo	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
09	Hostelería	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
10	Docente	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
11	Publico	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
12	Sanitario	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
1330	Singulares (Bajera)	Baja	02	02	02	02

Uso		Plantas				
Código	Descripción	Descripción	01HU	02MM	03MM	04DD
		Semisótano	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
13(resto)	Singulares (Resto)	Baja	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
14	Auxiliares	Baja	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
148	Plazas Aparcamiento	Baja	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
149	Trasteros	Baja	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
15	Vía Urbana		02	02	02	02
19	Inespecifico	Baja	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02

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

6.2.1. 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:

- $SC_p < 40 \text{ m}^2$ $C_{ks} = 1,10$
- $40 \text{ m}^2 < SC_p < 200 \text{ m}^2$ $C_{ks} = 1,1563 - 0,0013 \times SC_p$
- $SC_p > 200 \text{ m}^2$ $C_{ks} = 0,89$

Siendo:

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

Calculados en función de la valoración mediante el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitios en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado de todas las unidades inmobiliarias de uso residencial de las zonas de valoración afectadas, estableciendo las

diferencias de valor estimado en función de la modificación de su superficie en el intervalo: mayor que 40,00 m2, menor que 200,00 m2

$$M_k = Q_z + Q_a + Q_p + Q_s + Q_r;$$

$$M_k = (Q_z + Q_a + Q_p + Q_r) \times Q_s;$$

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 H
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.

6.2.2. 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:

- $SC_p < 50 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 1,08$
- $50 \text{ m}^2 < SC_p < 400 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 1,1086 - 0,0005 \times SC_p$
- $SC_p > 400 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 0,90$

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

$$VM_k = Q_m + Q_z + Q_a + Q_c + Q_s + Q_g + Q_r;$$

$$VM_k = (Q_m + Q_z + Q_a + Q_c + Q_g + Q_r) \times Q_s;$$

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.

6.3. Determinación del valor de las unidades inmobiliarias 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:

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

Siendo:

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

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

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:

$$CU_{ij} = CU_{i0} \times \frac{SB_{i0}}{(SB_{i0} - SN_{i0})} \times \frac{(SB_{ij} - SN_{ij})}{SB_{ij}}$$

Siendo:

CU_{ij}	Coste de urbanización por m ² de suelo a urbanizar j que se encuentra en el polígono fiscal i
CU_{i0}	Coste de urbanización por m ² de la unidad de ejecución representativa del polígono fiscal i fijado de acuerdo a la Norma 22
SB_{i0}	Superficie bruta de la unidad de ejecución representativa del polígono fiscal i
SN_{i0}	Superficie neta de la unidad de ejecución representativa del polígono fiscal i
SB_{ij}	Superficie total de las parcelas originales
SN_{ij}	Superficie total de las 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.

6.4. 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:

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

Siendo:

$VSNC_{ik}$	Valor del suelo no consolidado del recinto k del polígono i
VR_{ijk}	Valor de repercusión para el uso j del recinto k del polígono fiscal i
E_{ijk}	Edificabilidad para el uso j del recinto k del polígono fiscal 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 del polígono fiscal 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.

6.5. Determinación del valor del suelo consolidado en las unidades inmobiliarias de construcción

En aquellas unidades inmobiliarias de construcción que tengan asignado en el Registro de la Riqueza Territorial un aprovechamiento urbanístico y se encuentren caracterizadas de acuerdo al sistema general, el valor del suelo consolidado se calculará en función a los valores de repercusión por metro cuadrado construido correspondientes a cada uno de los usos determinados para el polígono fiscal por la Ponencia de Valoración vigente, de acuerdo a la siguiente expresión:

$$VSC_{ijkl} = VR_{ijk} \times C24_{jk} \times kS_{ik} \times (SCC_l + \sum f_{lm} \times SCC_m)$$

Siendo:

VSC_{ijkl}	Valor del suelo consolidado de la unidad inmobiliaria l, del uso constructivo k, que se encuentra en el recinto j del polígono fiscal i.
VR_{ijk}	Valor de repercusión por metro cuadrado construido del uso k en el recinto j del polígono fiscal i
$C24_{jk}$	Coefficiente asignado al recinto k para el uso j, de acuerdo a la Norma 25
kS_{ik}	Coefficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso k en el polígono fiscal i determinado de acuerdo a la Norma 21
SCC_l	Superficie construida de cálculo para la unidad inmobiliaria l
f_m	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

En unidades inmobiliarias de construcción que se encuentren caracterizadas de acuerdo al sistema general de potencia, el resultado de multiplicar el Valor básico unitario fijado para la zona en la Ponencia de Valoración por la superficie del recinto o participación de la unidad en la misma o, en su caso, por un porcentaje de la superficie de afección.

$$VU_{ijk} = VBS_i \times S_{ij} \times c05_j$$

Siendo:

VU_{ijk}	Valor del suelo de la unidad inmobiliaria k, asociada al recinto j del polígono fiscal i.
VBS_i	Valor básico unitario de la zona o polígono fiscal i
S_{ij}	Superficie del recinto j del polígono fiscal i
$c05_j$	es el coeficiente corrector total derivado de las características del recinto j, de acuerdo a la Norma 5

6.6. Determinación del valor del suelo libre consolidado

De acuerdo a los establecido en la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), el valor por metro cuadrado asignable al suelo libre consolidado de los recintos dotados de construcciones o al suelo libre potencialmente consolidado en recintos con aprovechamiento urbanístico potencial pero libres de construcción, será el que se muestra en la siguiente tabla por zona de valor, que se ha obtenido como un porcentaje del valor de repercusión del uso predominante, a excepción de la zona 03DD en la que toma como referencia el valor de repercusión de otros usos de la zona de valor 03DD:

Zona de valor	Valor de repercusión de uso predominante	% de cálculo	Valor suelo libre consolidado
01HU	37,00 €/m2	10%	3,70 €/m2
02MM	46,00 €/m2	10%	4,60 €/m2
03MM	56,00 €/m2	10%	5,60 €/m2
04DD	32,00 €/m2		3,00 €/m2

6.7. Valoración del suelo con rendimientos agrícolas

Para la valoración de terrenos tipificados en el Registro de la Riqueza Territorial de acuerdo a su potencial aprovechamiento agroforestal, la Ponencia de Valoración establece el método de comparación con el de mercado mediante la utilización de modelos estadísticos correspondientes a su ámbito de actuación de entre los aprobados en la tabla 13 del 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 de valoración de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado, puesto que entiende que los valores de mercado aportados si se adecuan a dicho modelo.

El citado Decreto Foral, en su artículo 10, determina que, para la aplicación del modelo para suelos en atención a su aprovechamiento agroforestal, se considerará que un suelo presenta un potencial aprovechamiento agroforestal cuando esté caracterizado en el Registro de la Riqueza Territorial mediante los códigos de tipo de aprovechamiento primario 1 (regadío), 2 (secano), 3 (forestal-pastos), 4 (improductivo) o 6 (único).

En la aplicación del modelo para suelos en atención a su potencial aprovechamiento agroforestal se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. Superficie de cálculo: Se utilizará como superficie de cálculo la superficie de la parcela o, en su caso, subparcela que figure en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra.
2. Obtención del valor unitario: El valor unitario depende del municipio en que radique el bien y de su clasificación catastral (tipo y clase) y se encuentra en las Tablas 13-001 a 13-004, y 13-006 (euros por hectárea). En las parcelas cuya clase no sea un número entero, el valor por unidad de superficie se obtendrá intrapolando entre las clases enteras inmediatamente inferior y superior, de la siguiente forma:

$$\text{Valor unitario} = V_i + (V_s - V_i) \times (C_i - C)$$

Donde:

C	Es la clase de la parcela a valorar
C _i	Es la clase entera inmediatamente peor
V _i	Es el valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente peor
V _s	Es el valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente mejor

3. Obtención del valor total: El valor total del suelo por su aprovechamiento primario se calculará multiplicando la superficie de cálculo por el valor unitario correspondiente

7. VALOR CATASTRAL

7.1. 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} , de acuerdo a las especificaciones del punto 6.5, por los coeficientes correctores que resulten de la aplicación de la Norma 8.2.

$$VU_{ijkl} = (VAC_l + VSC_l) \times c082_l$$

Siendo:

VU_{ijkl}	Valor de la unidad inmobiliaria l, del uso constructivo k, que se encuentra en el recinto j del polígono fiscal i.
VAC_l	Valor Actual de Construcción de la unidad inmobiliaria l
VSC_{ijk}	Valor de repercusión de la unidad inmobiliaria l
$c082_k$	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, calculado de acuerdo a las especificaciones del punto 6.4 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).

7.2. 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.

- 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.
- 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 aquellas 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.
- 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.

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

7.3.1. Zona de valor 01HU. Casco Histórico. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado o pareado. Casco Urbano

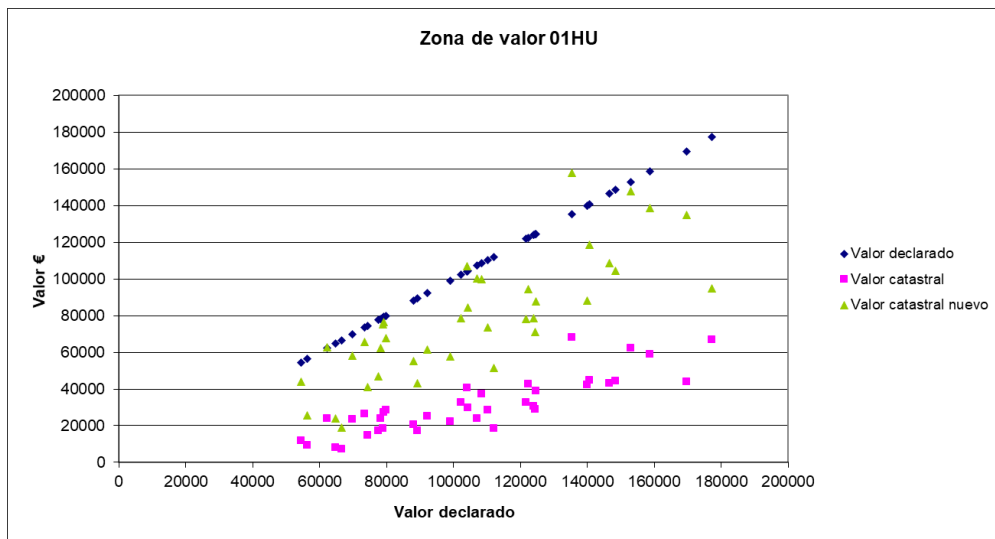
7.3.1.1 Comparación de valores de casas.

No contando con muestras de mercado fiables para esta zona de valoración se establece como dato de referencia para la obtención del valor de repercusión del suelo, la medida de los valores determinados mediante el método de los modelos estadísticos recogido en el Decreto Foral 136/2005, de 21 de noviembre, 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 medios en el mercado.

Viviendas unifamiliares							
Código de identificación	Superficies			Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor modelos estadísticos
	Parcela	Vivienda					
		Útil	Construida				
24800001	183,00	181,46	211,00	104.336,48 €	29.730,84 €	84.247,09 €	97.256,23 €
24800006	221,00	135,88	158,00	89.363,36 €	17.301,33 €	43.251,02 €	83.299,18 €
24800010	198,00	105,78	123,00	73.462,69 €	26.473,49 €	65.815,69 €	68.477,53 €
24800011	482,20	91,42	106,30	107.138,82 €	23.891,31 €	100.131,23 €	99.868,40 €
24800012	1914,00	170,28	198,00	139.999,69 €	42.214,25 €	88.320,21 €	130.499,34 €
24800013	86,00	134,16	156,00	69.843,81 €	23.331,88 €	58.121,49 €	65.104,22 €
24800014	605,00	143,62	167,00	124.554,35 €	28.965,45 €	71.087,75 €	116.102,12 €
24800015	391,87	125,58	146,02	158.799,37 €	58.773,26 €	138.414,49 €	148.023,28 €
24800016	383,00	136,74	159,00	148.512,51 €	44.555,78 €	104.529,12 €	138.434,48 €
24800017	155,41	89,85	104,48	99.079,17 €	22.410,64 €	57.558,64 €	92.355,68 €
24800018	634,00	122,12	142,00	169.654,58 €	44.111,22 €	134.987,14 €	158.141,85 €
24800021	334,00	114,38	133,00	121.734,88 €	32.701,38 €	78.122,73 €	113.473,97 €
24800022	216,00	135,11	157,10	79.084,58 €	18.412,94 €	75.420,58 €	73.717,92 €
24800027	448,00	163,40	190,00	102.297,64 €	32.668,02 €	78.715,96 €	95.355,74 €
24800029	513,00	171,14	199,00	92.327,82 €	25.247,45 €	61.333,14 €	86.062,47 €
24800033	1379,00	127,28	148,00	122.402,04 €	42.570,58 €	94.229,68 €	114.095,86 €
24800042	500,00	168,56	196,00	152.914,87 €	62.428,75 €	147.928,70 €	142.538,10 €
24800044	1103,00	117,82	137,00	135.399,93 €	68.323,49 €	157.957,97 €	126.211,72 €
24800076	678,04	123,93	144,10	108.486,37 €	37.456,82 €	99.649,82 €	101.124,51 €
24800079	300,23	128,72	149,68	146.728,47 €	43.135,87 €	108.677,23 €	136.771,50 €
24800080	933,39	173,69	201,97	124.618,75 €	39.108,59 €	87.938,95 €	116.162,15 €
24800083	225,60	159,01	184,90	54.590,85 €	12.029,09 €	44.142,81 €	50.886,33 €
24800084	237,00	147,06	171,00	77.553,82 €	17.455,20 €	46.936,15 €	72.291,03 €
24800085	756,00	157,38	183,00	79.212,96 €	27.442,51 €	76.304,41 €	73.837,58 €
24800086	325,00	110,08	128,00	74.500,72 €	14.937,02 €	41.250,28 €	69.445,12 €
24800087	182,90	140,18	163,00	79.889,46 €	28.674,95 €	67.912,29 €	74.468,18 €

Viviendas unifamiliares							
Código de identificación	Superficies			Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor modelos estadísticos
	Parcela	Vivienda					
		Útil	Construida				
24800088	165,00	153,08	178,00	62.356,03 €	24.037,12 €	62.711,24 €	58.124,56 €
24800090	401,00	186,62	217,00	123.929,50 €	30.411,33 €	78.502,18 €	115.519,67 €
24800091	109,00	67,08	78,00	56.348,20 €	9.424,48 €	25.667,65 €	52.524,42 €
24800092	311,00	141,90	165,00	88.135,48 €	20.650,64 €	55.273,48 €	82.154,62 €
24800093	561,00	89,44	104,00	112.047,19 €	18.541,37 €	51.639,65 €	104.443,69 €
24800094	107,00	56,76	66,00	66.526,77 €	7.325,28 €	19.085,64 €	62.012,28 €
24800095	373,00	215,00	250,00	110.214,11 €	28.604,11 €	73.557,82 €	102.735,00 €
24800096	511,00	196,08	228,00	104.065,09 €	40.831,48 €	106.895,72 €	97.003,25 €
24800102	973,10	31,82	37,00	177.368,63 €	66.975,86 €	94.736,61 €	165.332,43 €
24800107	433,00	189,20	220,00	78.332,26 €	23.745,97 €	62.467,69 €	73.016,65 €
24800109	1419,00	93,74	109,00	140.688,72 €	44.688,03 €	118.470,04 €	131.141,61 €
24800116	259,00	63,64	74,00	64.820,53 €	8.080,64 €	23.998,70 €	60.421,82 €
Medias	500,18	133,13	154,80	105.824,22 €	31.254,43 €	78.578,71 €	98.643,01 €
Mediana				104.200,79 €	28.639,53 €	75.862,50 €	97.129,74 €

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 todos los bienes inmobiliarios de la muestra, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



7.3.2 Zona de valor 04DD.

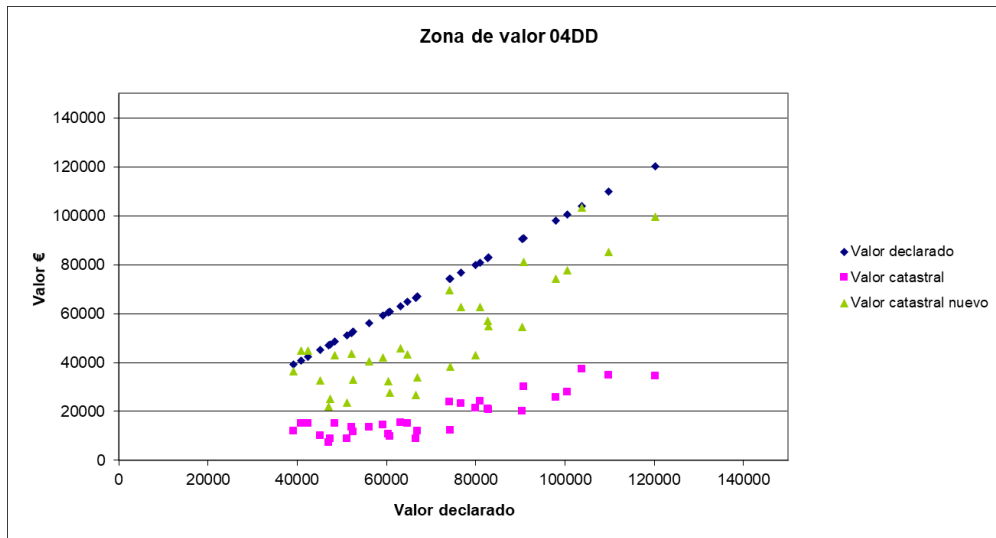
7.3.2.1 Comparación de valores de casas.

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor 01HU de Luzaide/ Valcarlos, compuesta por 32 elementos de las 76 casas que componen el total, 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 136/2005, de 21 de noviembre, 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:

Viviendas unifamiliares							
Código de identificación	Superficies			Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor modelos estadísticos
	Parcela	Vivienda					
		Útil	Construida				
24800046	1308,00	182,32	212,00	79.909,60 €	21.397,66 €	42.821,57 €	74.486,95 €
24800048	219,00	161,68	188,00	76.709,65 €	23.353,81 €	62.770,94 €	71.504,15 €
24800050	264,00	125,56	146,00	67.018,20 €	11.985,77 €	33.975,61 €	62.470,36 €
24800051	213,00	137,60	160,00	56.203,88 €	13.649,94 €	40.450,06 €	52.389,90 €
24800055	247,00	134,16	156,00	90.503,21 €	20.267,44 €	54.561,23 €	84.361,68 €
24800056	163,00	129,00	150,00	52.622,45 €	11.651,50 €	33.027,50 €	49.051,50 €
24800057	177,20	151,36	176,00	47.344,87 €	8.818,79 €	25.104,17 €	44.132,06 €
24800059	204,00	61,06	71,00	60.490,98 €	10.831,66 €	32.445,10 €	56.386,07 €
24800060	35,60	61,23	71,20	51.147,30 €	8.905,55 €	23.508,93 €	47.676,45 €
24800069	337,00	115,24	134,00	74.157,56 €	24.038,05 €	69.475,85 €	69.125,24 €
24800073	140,00	165,98	193,00	48.509,42 €	15.034,37 €	42.886,46 €	45.217,58 €
24800075	94,00	147,06	171,00	82.799,62 €	21.057,68 €	57.198,42 €	77.180,85 €
24800112	76,00	116,96	136,00	47.122,33 €	7.331,94 €	22.026,31 €	43.924,62 €
24800113	517,00	130,72	152,00	100.581,17 €	27.983,14 €	77.683,18 €	93.755,75 €
24800117	76,00	104,06	121,00	60.815,24 €	9.704,99 €	27.747,40 €	56.688,33 €
24800120	80,04	65,94	76,68	82.957,42 €	20.917,18 €	54.834,51 €	77.327,95 €
24800121	373,00	147,92	172,00	97.944,07 €	25.927,69 €	74.159,88 €	91.297,60 €
24800122	560,71	179,09	208,24	90.841,00 €	30.102,68 €	81.027,36 €	84.676,55 €
24800123	116,00	62,78	73,00	80.969,13 €	24.111,54 €	62.572,27 €	75.474,58 €
24800125	293,00	137,60	160,00	64.722,74 €	15.214,01 €	43.262,33 €	60.330,67 €
24800128	210,17	84,34	98,07	66.581,83 €	8.756,33 €	26.795,64 €	62.063,60 €
24800132	238,00	129,00	150,00	63.117,65 €	15.522,14 €	45.936,94 €	58.834,50 €
24800136	184,00	122,12	142,00	59.207,53 €	14.400,77 €	42.124,83 €	55.189,72 €
24800137	443,00	196,30	228,25	120.266,23 €	34.496,27 €	99.547,91 €	112.104,99 €
24800139	454,00	137,60	160,00	103.829,55 €	37.239,05 €	103.380,20 €	96.783,70 €
24800141	145,00	137,60	160,00	45.094,83 €	10.198,22 €	32.533,86 €	42.034,70 €
24800143	124,00	182,32	212,00	40.938,05 €	15.155,06 €	44.755,35 €	38.160,00 €
24800145	945,10	198,83	231,20	109.750,35 €	34.981,56 €	85.106,51 €	102.302,71 €
24800147	160,00	189,20	220,00	42.494,99 €	15.204,12 €	44.936,53 €	39.611,29 €
24800148	133,00	174,58	203,00	39.205,74 €	12.145,03 €	36.320,06 €	36.545,25 €
24800149	365,00	90,30	105,00	74.315,54 €	12.296,27 €	38.353,33 €	69.272,50 €
24800150	147,00	126,42	147,00	52.196,08 €	13.501,52 €	43.513,67 €	48.654,06 €
Medias	282,56	133,94	155,74	69.699,01 €	18.005,68 €	50.151,37 €	64.969,25 €
Mediana				65.652,29 €	15.179,59 €	43.388,00 €	61.197,14 €

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 todos los bienes inmobiliarios de la muestra, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



7.3.3 Zonas con aprovechamiento agroforestal

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

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

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Valor por hectárea			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor "método valores medios"	Valor modelos estadísticos
24800168	707,90	6	200	PRADO	1.493,67	21.100,01	2.760,93	4.089,61	1.989,29
24800212	16.310,96	6	200	PRADO	13.619,39	8.349,84	2.760,93	4.089,61	1.989,29
24800182	8.961,40	6	200	PRADO	484,63	540,80	2.760,93	4.089,61	1.989,29
24800237	15.134,33	6	200	PRADO	818,63	540,91	2.760,93	4.089,61	1.989,29
Medias	10.278,65	6	200	Prado	4.104,08	7.632,89	2.760,93	4.089,61	1.989,29
24800130	2.679,59	6	300	PASTOS Y ARBOLADO	463,82	1.730,94	1.104,35	1.635,84	884,13
24800124	2.000,00	6	300	PRADO	340,00	1.700,00	1.104,35	1.635,84	884,13
24800160	5.000,00	6	300	PRADO	1.091,00	2.182,00	1.104,35	1.635,84	884,13
24800137	60,00	6	300	CASTAVAL	35,00	5.833,33	1.104,35	1.635,84	884,13
24800161	13.477,00	6	300	PRADO	1.091,00	809,53	1.104,35	1.635,84	884,13
24800178	5.805,89	6	300	PRADO	125,63	216,38	1.104,35	1.635,84	884,13
24800190	13.236,86	6	300	PRADO	286,38	216,35	1.104,35	1.635,84	884,13
24800200	2.524,42	6	300	CASTAVAL	54,63	216,41	1.104,35	1.635,84	884,13
24800208	5.892,64	6	300	PRADO	127,50	216,37	1.104,35	1.635,84	884,13
24800248	13.082,03	6	300	PRADO	283,13	216,43	1.104,35	1.635,84	884,13
24800170	337,00	6	300	PRADO	250,00	7.418,40	1.104,35	1.635,84	884,13
24800173	821,35	6	300	ARBOLADO DIVERSO	250,00	3.043,77	1.104,35	1.635,84	884,13
24800171	1.872,83	6	300	PRADO	250,00	1.334,88	1.104,35	1.635,84	884,13

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Valor por hectárea			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor "método valores medios"	Valor modelos estadísticos
24800215	3.469,00	6	300	PRADO	2.400,00	6.918,42	1.104,35	1.635,84	884,13
24800125	8.149,60	6	300	PRADO	2.821,00	3.461,52	1.104,35	1.635,84	884,13
24800162	5.000,00	6	300	PRADO	2.200,00	4.400,00	1.104,35	1.635,84	884,13
24800138	203,29	6	300	CASTAIAL	100,00	4.919,08	1.104,35	1.635,84	884,13
Medias	4.918,32	6	300	Prado	715,83	2.637,28	1.104,35	1.635,84	884,13
24800213	8.267,44	6	400	CASTAIAL	1.380,61	1.669,94	552,17	817,92	661,15
24800126	1.800,00	6	400	CASTAIAL	162,00	900,00	552,17	817,92	661,15
24800157	1.707,04	6	400	PASTIZAL	2.824,00	16.543,26	552,17	817,92	661,15
24800158	1.925,36	6	400	CASTAIAL	3.176,00	16.495,62	552,17	817,92	661,15
24800186	1.547,40	6	400	CASTAIAL	16,63	107,47	552,17	817,92	661,15
24800194	1.547,40	6	400	CASTAIAL	16,63	107,47	552,17	817,92	661,15
24800198	2.343,00	6	400	CASTAIAL	25,25	107,77	552,17	817,92	661,15
24800204	23.240,47	6	400	CASTAIAL	251,38	108,16	552,17	817,92	661,15
24800221	3.252,95	6	400	CASTAIAL	35,13	107,99	552,17	817,92	661,15
24800225	6.733,57	6	400	CASTAIAL	72,88	108,23	552,17	817,92	661,15
24800229	8.477,50	6	400	CASTAIAL	91,63	108,09	552,17	817,92	661,15
24800233	42.423,01	6	400	CASTAIAL	458,88	108,17	552,17	817,92	661,15
24800241	128.313,73	6	400	CASTAIAL	1.388,13	108,18	552,17	817,92	661,15
24800127	8.940,96	6	400	CASTAIAL	1.550,00	1.733,59	552,17	817,92	661,15
24800159	13.477,00	6	400	CASTAIAL	1.000,00	742,00	552,17	817,92	661,15
Medias	16.933,12	6	400	Castañal	829,94	2.603,73	552,17	817,92	661,15
24800245	4.056,79	6	500	PASTIZAL	21,88	53,93	276,06	408,96	271,45
24800216	312,39	6	500	CASTAIAL	250,00	8.002,82	276,06	408,96	271,45
Medias	2.184,59	6	500	Pastizal	135,94	4.028,38	276,06	408,96	271,45

7.3.3.2 Tipo improductivo (04).

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

7.3.3.3 Tipo construcción (05).

El valor atribuible por su aprovechamiento primario a las unidades de suelo en las que no es posible una explotación propia de los sectores agrario o forestal, debido a que se encuentran afectadas por otro tipo de actividad y que, por lo tanto, se hallan caracterizadas como de tipo 5 (afectado por construcción), es de 3 €/m2 para todo el ámbito municipal, al tomarse como referencia el valor de suelo libre consolidado de la zona de valor 03DD.

Zona de valor	Valor de repercusión de uso predominante	Tipo	Clase	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m2)
01	37 €/m2	Construcción 05	1,00	3,00
02	46 €/m2		1,00	3,00
03	56 €/m2		1,00	3,00
04	32 €/m2		1,00	3,00

8 VALOR-TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL

8.1 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 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.

8.2 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 una presión entre 0,1 a 5 BAR y diámetros de conducciones de 63 mm a 200 mm. Los caudales oscilan (donde se dispone de este dato) desde 250 Nm³/h a 2.500 Nm³/h.

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

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

8.3 Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas de alta tensión.

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

*Coficiente de Coste de construcción conducciones de Líneas eléctricas alta tensión: 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.

8.4 Coste de construcción por metro lineal de oleoducto.

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

MBCL: 750 €/ml

*Coficiente de Coste de construcción conducciones de oleoducto: 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".