TRAMITACIÓN MUNICIPAL:

Fecha de acuerdo de inicio:

Publicación del Proyecto:

BON Nº ……. de ……../……..../…….…

APROBACIÓN:

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

Publicada en:

BON Nº ……. 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 Nº: ……..…/……..……..

Nº Páginas de la Ponencia de Valoración: ……

PONENCIA DE VALORACIÓN **MONTEAGUDO**

Anexo de Valoración

(Revisión Nº5)

I N D I C E

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 004
2.3. Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor 005
2.4. Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor 006

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 02HA. Área residencial casco histórico con viviendas unifamiliares en edificio adosado. 007
3.1.2. Zona de valor 03AA. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado y aislado 008
3.1.3. Coeficientes de actualización de las muestras de mercado 008
3.2. Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase 009

4. PARCELA TIPO
4.1. Zona de valor 01HA. Área residencial con viviendas unifamiliares adosadas. 013
4.2. Zona de valor 02HA. Área residencial con viviendas unifamiliares adosadas. 014
4.3. Zona de valor 03AA. Área residencial con vivienda unifamiliar adosada y aislada. 017
4.4. Zona de valor 04II. Áreas de actividad industrial 021
4.5. Zona de valor 05DD. Diseminado. 022

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 01HA. Casco Histórico. 023
5.1.2 Zona de valor 02HA. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado. 026
5.1.3. Zona de valor 03AA. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado y aislado 029
5.1.4. Zona de valor 04II. Áreas de actividad industrial 032
5.1.5. Zona de valor 05DD. Diseminado. 033
5.2. Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción
5.2.1. Zona de valor 01HA, 02HA, 03AA, 04II y 05DD 036
5.3. Costes de mercado de la urbanización
5.3.1. Coste de urbanización en zonas de valor 01, 02 y 03 036
5.3.2. Coste de urbanización en zona de valor 04 040

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 043
6.2. Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios 045
6.3. Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar 047
6.4. Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas 048
6.5. Determinación del valor del suelo consolidado en las unidades inmobiliarias de construcción 049
6.6. Determinación del suelo consolidado urbanizado sin rendimientos edificatorios 049
6.7. Valoración del suelo con rendimientos agrícolas 050

7. VALOR CATASTRAL
7.1. Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles 051
7.2. Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral 051
7.3. Análisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor
7.3.1. Zona de valor 02HA. Casco histórico. Área residencial con viviendas en edificio adosado 052
7.3.2. Zona de valor 03AA. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado y aislado 053
7.3.3. Zonas con aprovechamiento agroforestal 054
7.3.3.1 Tipo regadío (01), secano (02) y forestal pastos (03) 054
7.3.3.2 Tipo improductivo (04) 058
7.3.3.3 Tipo construcción (05) 059

8. VALOR TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL
8.1 Ámbito de aplicación 059
8.2 Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas 060
8.3 Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas de alta tensión 060
8.4 Coste de construcción por metro lineal de oleoducto 061

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 Monteagudo se han distribuido en 5 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 (01HA).

Polígono formado por la parte más antigua del casco histórico del municipio de Monteagudo, incluyendo la Zona del Castillo, la parte Norte de la Cl. Arrabal y Calle sor Mónica de Jesús hacia la zona de las Eras Altas.

■ Casco Histórico (02HA).

Polígono que comprende parte del casco histórico, y las edificaciones situadas en la Avda. de los Fueros, donde los solares son de diversos tamaños y de mayor superficie. El tipo de vivienda predominante es la unifamiliar adosada

■ Casco Histórico (03AA).

Zona de expansión del núcleo urbano de Monteagudo y el área de desarrollo de las futuras unidades de ejecución.

■ Áreas de actividad industrial (04II).

Zona de valor que engloba las diferentes zonas destinadas por el Plan General Municipal de Monteagudo a uso industrial.

■ Diseminados (05DD).

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 Monteagudo, 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 Monteagudo 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
		01HA	02HA	03AA	04II	05DD	
Residencial	Unifamiliar	224	51	333	1	17	626
	Pisos	61	28	7		2	98
	VP						
Almacén	Pl. Baja	206	73	267	52	90	688
	Entreplanta	4	1	12		1	18
	Pl. Elevadas	112	20	29	32	5	198
Industrial	Pl. Baja						
	Entreplanta						
	Pl. Elevadas						
Comercial	Pl. Baja	7	7	2			16
	Entreplanta						
	Pl. Elevadas						
Administrativo	Pl. Baja		5		6	1	12
	Entreplanta				1		1
	Pl. Elevadas				2		2
Hostelería	Pl. Baja	1	4	2			7
	Entreplanta						
	Pl. Elevadas	1					1
Docentes	Pl. Baja		2				2
	Entreplanta						
	Pl. Elevadas						
Públicos	Pl. Baja			1			1
	Entreplanta						
	Pl. Elevadas		1				1
Trasteros	Sótano						
	Pl baja						
	Pl. Elevadas						
Garajes	Pl Baja						
	Sótano						
Suelos		15	17	118	44	19	213
Resto de usos		88	55	646	24	73	886
Total unidades		719	264	1417	162	208	2.770

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 Monteagudo 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 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
01HA	33	0	1	0	0	23	0	0	4	0
	54%	0%	2%	0%	0%	38%	0%	0%	7%	0%
02HA	6	0	6	0	2	2	10	1	1	0
	21%	0%	21%	0%	7%	7%	36%	4%	4%	0%
03AA	0	0	0	6	0	0	0	1	0	0
	0%	0%	0%	86%	0%	0%	0%	14%	0%	0%
05DD	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0
	0%	0%	0%	50%	0%	0%	50%	0%	0%	0%
TOTAL	39	0	7	7	2	25	11	2	5	0
	40%	0%	7%	7%	2%	26%	11%	2%	5%	0%

Zona de Valor	Antigüedad viviendas unifamiliares en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
01HA	203	0	0	2	0	5	2	5	6	1
	91%	0%	0	1%	0%	2%	1%	2%	3%	0%
02HA	10	0	7	8	10	9	4	1	2	0
	20%	0%	14%	16%	20%	18%	8%	2%	4%	0%
03AA	15	1	3	82	4	21	85	59	66	7
	4%	0%	1%	24%	1%	6%	25%	17%	19%	2%
05DD	0	0	0	0	0	1	0	5	11	0
	0%	0%	0	0%	0%	6%	0%	29%	65%	0%
TOTAL	228	1	10	92	14	36	91	70	85	8
	36%	0%	2%	14%	2%	6%	14%	11%	13%	1%

2.2.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y agrario

Zona de Valor	Antigüedad locales industriales y agrarios 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
04II	0	0	0	10	3	11	0	4	52	4
	0%	0%	0%	12%	4%	13%	0%	5%	62%	5%
05DD	8	2	2	3	7	9	4	20	38	4
	8%	2%	2%	3%	7%	9%	4%	21%	39%	4%
TOTAL	8	2	2	13	10	20	4	24	90	8
	4%	1%	1%	7%	6%	11%	2%	13%	50%	4%

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 Monteagudo 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 unifamiliares					
	1	2	3	4	5	6
01HA	0 0%	3 1%	63 28%	149 67%	8 4%	1 0%
02HA	0 0%	1 2%	37 73%	13 25%	0 0%	0 0%
03AA	0 0%	16 5%	254 74%	73 21%	0 0%	0 0%
05DD	2 12%	8 47%	7 41%	0 0%	0 0%	17 0%
TOTAL	2 0%	28 4%	361 55%	235 36%	8 1%	18 3%

Zona de Valor	Categoría viviendas pisos					
	1	2	3	4	5	6
01HA	0 0%	6 10%	33 54%	22 36%	0 0%	0 0%
02HA	0 0%	0 0%	25 89%	3 11%	0 0%	0 0%
03AA	0 0%	0 0%	5 71%	2 29%	0 0%	0 0%
05DD	0 0%	0 0%	1 50%	1 50%	0 0%	0 0%
TOTAL	0 0%	6 6%	64 65%	28 29%	0 0%	0 0%

2.3.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y agrario

Zona de Valor	Categoría locales industriales y agrarios					
	1	2	3	4	5	6
04II	0 0%	1 2%	34 64%	13 25%	5 9%	0 0%
05DD	0 0%	0 4%	36 48%	31 35%	7 9%	3 3%
TOTAL	0 0%	1 1%	70 54%	44 34%	12 9%	3 2%

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 Monteagudo 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
01HA	22	21	22	33	30	33	22	31	7	3
	10%	9%	10%	15%	13%	15%	10%	14%	3%	1%
02HA	5	2	4	6	9	11	5	1	7	1
	10%	4%	8%	12%	18%	22%	10%	2%	14%	2%
03AA	45	27	38	34	116	38	14	14	12	5
	13%	8%	11%	10%	34%	11%	4%	4%	3%	1%
05DD	2	10	3	0	0	0	1	1	0	0
	12%	59%	18%	0%	0%	0%	6%	6%	0%	0%
TOTAL	74	60	67	73	155	82	42	47	26	9
	12%	9%	11%	11%	24%	13%	7%	7%	4%	1%

Zona de Valor	Superficie construida privada pisos en metros cuadrados									
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300
01HA	6	4	6	31	9	3	1	1	0	0
	10%	7%	10%	51%	15%	5%	2%	2%	0%	0%
02HA	2	0	2	1	12	5	5	1	0	0
	7%	0%	7%	4%	43%	18%	18%	4%	0%	0%
03AA	2	1	0	2	0	0	0	1	1	0
	29%	14%	0%	29%	0%	0%	0%	14%	14%	0%
05DD	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0
	50%	0%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL	11	5	9	34	21	8	6	3	1	0
	11%	5%	9%	35%	21%	8%	6%	3%	1%	0%

2.4.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y agrario

Zona de Valor	Superficie construida locales industriales y agrarios en metros cuadrados									
	menor de 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 de 3000
04II	44	15	0	0	0	0	0	0	0	0
	75%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
05DD	68	9	0	0	0	0	0	0	0	0
	88%	12%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL	112	24	0	0	0	0	0	0	0	0
	82%	18%	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 02HA. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado.

3.1.1.1. Muestra de mercado de suelos.

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor 02HA de Monteagudo está compuesta por 3 elementos de los 17 suelos que componen el total, presenta los siguientes valores y características:

Suelos												
Código de identificación	Superficie parcela	Unidad actuación	Nº plantas	Superficies edificables				Carga	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado
				Baja		Pl. Elevadas						
				m2	Uso	m2	Uso					
17300031	123,58 m2		3	148,30	Residencial	370,74	Vivienda		51.086,03 €	2.006	TPAJD	31.770,40 €
17300030	123,58 m2		3	148,30	Residencial	370,74	Vivienda		53.358,87 €	2.013	TPAJD	55.989,46 €
17300060	550,00 m2		3	396,80	Residencial	992,00	Vivienda		85.000,00 €	2.010	TPAJD	62.755,50 €
Medias	**265,72 m2**		**PB+II**	**231,13**		**577,83**			**27.063,56 €**	**861**		**21.502,19 €**

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

3.1.2.1. Muestra de mercado de casas.

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor 03AA de Monteagudo está compuesta por 24 elementos de las 333 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										
17300021	284,00	83,42	97,00	Aislada	Económica	1.960			1.960	80.000,00 €	2.016	TPAJD	87.744,00 €
17300024	303,00	55,90	65,00	Aislada	Económica	1.960	2	Conservación	1.960	77.000,00 €	2.014	TPAJD	86.394,00 €
17300036	312,30	129,95	151,10	Aislada	Económica	1.960	2	Conservación	1.960	80.000,00 €	2.017	TPAJD	85.840,00 €
17300037	333,00	60,20	70,00	Aislada	Media	1.960	2	Conservación	1.982	130.000,00 €	2.016	TPAJD	142.584,00 €
17300052	171,10	94,94	110,40	Aislada	Media	2.011			2.011	149.961,86 €	2.012	TPAJD	139.479,53 €
17300050	176,00	93,74	109,00	Aislada	Media	2.011			2.011	149.961,86 €	2.012	TPAJD	139.479,53 €
17300056	174,10	93,74	109,00	Aislada	Media	2.011			2.011	149.961,86 €	2.012	TPAJD	139.479,53 €
17300048	171,10	93,74	109,00	Aislada	Media	2.011			2.011	149.961,86 €	2.012	TPAJD	139.479,53 €
17300054	150,30	94,94	110,40	Aislada	Media	2.011			2.011	149.961,86 €	2.012	TPAJD	139.479,53 €
17300105	166,60	96,23	111,90	Aislada	Media	2.013			2.013	149.961,86 €	2.014	TPAJD	157.354,98 €
17300107	142,00	94,17	109,50	Aislada	Media	2.013			2.013	120.000,00 €	2.016	TPAJD	131.616,00 €
17300111	142,00	94,43	109,80	Aislada	Media	2.015			2.015	135.000,00 €	2.016	TPAJD	148.068,00 €
17300178	291,00	63,64	74,00	Aislada	Económica	1.959			1.959	72.000,00 €	2.017	TPAJD	78.969,60 €
17300180	284,00	60,20	70,00	Aislada	Económica	1.959	2	Conservación	1.959	80.000,00 €	2.017	TPAJD	85.840,00 €
17300202	610,55	190,92	222,00	Aislada	Media	1.983			1.983	216.364,36 €	2.006	TPAJD	134.557,00 €
17300208	221,80	85,05	98,90	Aislada	Media	1.991		Media	2.004	90.000,00 €	2.004	TPAJD	75.987,00 €
17300209	221,80	85,05	98,90	Aislada	Media	1.991		Media	2.004	80.000,00 €	2.017	TPAJD	85.840,00 €
17300212	293,00	150,50	175,00	Aislada	Media	1.991		Conservación	1.991	135.000,00 €	2.016	TPAJD	150.552,00 €
17300220	216,00	97,18	113,00	Aislada	Media	1.995			1.995	138.000,00 €	2.012	TPAJD	128.353,80 €
17300222	152,00	93,74	109,00	Aislada	Media	1.999			1.999	126.682,24 €	2.007	TPAJD	77.010,13 €
17300224	152,00	93,74	109,00	Aislada	Media	1.999			1.999	90.000,00 €	2.016	TPAJD	98.712,00 €
17300227	158,00	93,74	109,00	Aislada	Media	1.999			1.999	132.000,00 €	2.009	TPAJD	91.317,60 €
17300273	390,96	91,30	106,16	Aislada	Media	2.006			2.006	151.527,00 €	2.006	TPAJD	94.234,64 €
17300294	354,33	99,40	115,58	Aislada	Media	2.006			2.006	145.000,00 €	2.016	TPAJD	161.704,00 €
Medias	**244,62**	**95,41**	**110,94**	**Aislada**	Media	**1.992**			**1.994**	**124.097,70 €**	**2.013**		**116.669,85 €**

3.1.3. Coeficientes de actualización de las muestras de mercado

La muestra de mercado de Monteagudo 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	Coeficiente 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 Monteagudo presenta los siguientes valores y características por tipo y clase:

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra
17300377	1.572,00	1	100	VINA_REGADIO	1.229,24	2004	TPAJD
17300590	2.782,00	1	100	T.LABOR REGADIO	1.800,00	2004	TPAJD
17300592	2.403,00	1	100	T.LABOR REGADIO	1.800,00	2004	TPAJD
17300385	1.010,00	1	100	T.LABOR REGADIO	427,00	2004	TPAJD
17300644	3.425,00	1	100	VINA_REGADIO	1.352,00	2004	TPAJD
17300637	6.232,00	1	100	T.LABOR REGADIO	2.704,55	2004	TPAJD
17300374	1.495,60	1	100	T.LABOR REGADIO	415,94	2004	TPAJD
17300373	233,00	1	100	ALMENDROS	64,87	2004	TPAJD
17300345	1.233,00	1	100	T.LABOR REGADIO	500,00	2004	TPAJD
17300500	505,50	1	100	FRUTALES REGADIO	500,00	2004	TPAJD
17300648	2.274,00	1	100	T.LABOR REGADIO	1.803,04	2004	TPAJD
17300618	3.256,00	1	100	VINA_REGADIO	1.453,59	2004	TPAJD
17300491	1.169,98	1	100	T.LABOR REGADIO	913,84	2005	TPAJD
17300598	2.064,67	1	100	T. DE LABOR REGADIO	6.010,12	2006	TPAJD
17300597	2.064,67	1	100	T. LABOR REGADIO	12.000,00	2006	TPAJD
17300551	1.826,73	1	100	OLIVAR EN REGADIO	800,00	2007	TPAJD
17300593	2.403,00	1	100	T. LABOR REGADIO	9.015,18	2007	TPAJD
17300499	3.661,88	1	100	T. LABOR REGADIO	6.000,00	2007	TPAJD
17300591	2.782,00	1	100	T. LABOR REGADIO	21.000,00	2007	TPAJD
17300360	2.403,62	1	100	T. LABOR REGADIO	1.976,00	2008	TPAJD
17300601	574,53	1	100	T. LABOR REGADIO	1.200,00	2008	TPAJD
17300556	2.490,94	1	100	T. LABOR REGADIO	1.000,00	2008	TPAJD

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra
17300559	3.590,80	1	100	T. LABOR REGADIO	1.400,00	2008	TPAJD
17300524	1.182,00	1	100	VI\A EN REGADIO	500,00	2008	TPAJD
17300384	2.143,89	1	100	T. LABOR REGADIO	1.100,00	2008	TPAJD
17300522	6.724,37	1	100	VI\A EN REGADIO	6.780,00	2008	TPAJD
17300523	514,70	1	100	VI\A EN REGADIO	460,00	2008	TPAJD
17300549	411,86	1	100	VI\A EN REGADIO	360,00	2008	TPAJD
17300613	1.917,70	1	100	T. LABOR REGADIO	1.562,00	2009	TPAJD
17300554	3.198,30	1	100	T. LABOR REGADIO	5.108,60	2009	TPAJD
17300387	1.721,01	1	100	T. LABOR REGADIO	754,00	2009	TPAJD
17300334	1.368,17	1	100	T. LABOR REGADIO	635,00	2009	TPAJD
17300335	1.222,93	1	100	T. LABOR REGADIO	500,00	2009	TPAJD
17300332	1.923,75	1	100	T. LABOR REGADIO	845,00	2009	TPAJD
17300567	934,47	1	100	T. LABOR REGADIO	410,00	2009	TPAJD
17300369	551,52	1	100	ALMENDROS	300,00	2009	TPAJD
17300367	1.305,59	1	100	T. LABOR REGADIO	800,00	2009	TPAJD
17300368	177,29	1	100	PASTOS	100,00	2009	TPAJD
17300346	1.849,44	1	100	T. LABOR REGADIO	1.000,00	2009	TPAJD
17300348	462,58	1	100	PASTOS Y ARBOLADO	200,00	2009	TPAJD
17300354	632,04	1	100	FRUTALES EN REGADIO	450,00	2009	TPAJD
17300355	103,85	1	100	PASTOS	50,00	2009	TPAJD
17300550	2.198,26	1	100	VI\A EN REGADIO	500,00	2009	TPAJD
17300501	251,79	1	100	FRUTALES EN REGADIO	200,00	2010	TPAJD
17300649	185,21	1	100	T. LABOR REGADIO	200,00	2010	TPAJD
17300359	804,05	1	100	ALMENDROS	650,00	2010	TPAJD
17300494	4.462,59	1	100	VI\A EN REGADIO	11.640,00	2010	TPAJD
17300495	435,32	1	100	PASTOS	360,00	2010	TPAJD
17300615	1.009,61	1	100	T. LABOR REGADIO	600,00	2010	TPAJD
17300616	254,70	1	100	PASTOS	100,00	2010	TPAJD
17300617	457,52	1	100	T. LABOR REGADIO	300,00	2010	TPAJD
17300529	617,00	1	100	T. LABOR REGADIO	513,00	2010	TPAJD
17300365	950,14	1	100	T. LABOR REGADIO	550,00	2010	TPAJD
17300364	898,00	1	100	T. LABOR REGADIO	500,00	2010	TPAJD
17300609	2.033,41	1	100	OLIVAR EN REGADIO	424,57	2010	TPAJD
17300527	334,95	1	100	T. LABOR REGADIO	69,75	2010	TPAJD
17300526	289,43	1	100	T. LABOR REGADIO	60,35	2010	TPAJD
17300496	1.544,00	1	100	T. LABOR REGADIO	1.000,00	2011	TPAJD
17300379	840,00	1	100	ALMENDROS	550,00	2011	TPAJD
17300614	1.459,00	1	100	T. LABOR REGADIO	300,00	2011	TPAJD
17300652	4.301,49	1	100	PASTOS	1.825,08	2011	TPAJD
17300653	1.093,91	1	100	T. LABOR REGADIO	464,14	2011	TPAJD
17300587	670,81	1	100	ALMENDROS	800,00	2011	TPAJD
17300641	839,45	1	100	T. LABOR REGADIO	390,00	2011	TPAJD
17300642	746,47	1	100	PASTOS	110,00	2011	TPAJD
17300339	595,54	1	100	FRUTALES EN REGADIO	500,00	2010	TPAJD
17300314	3.760,00	1	100	VI\A EN REGADIO	2.800,00	2011	TPAJD
17300612	1.050,44	1	100	T. LABOR REGADIO	864,00	2011	TPAJD
17300581	975,13	1	100	T. LABOR REGADIO	400,00	2012	TPAJD
17300608	1.307,60	1	100	VI\A EN REGADIO	550,00	2012	TPAJD
17300594	1.271,23	1	100	T. LABOR REGADIO	1.046,00	2012	TPAJD
17300580	562,00	1	100	T. LABOR REGADIO	338,00	2012	TPAJD
17300582	975,13	1	100	T. LABOR REGADIO	400,00	2012	TPAJD
17300489	3.072,87	1	100	T. LABOR REGADIO	6.000,00	2012	TPAJD
17300622	3.983,83	1	100	T. LABOR REGADIO	3.275,00	2012	TPAJD
17300502	8.463,87	1	100	OLIVAR EN REGADIO	4.335,00	2012	TPAJD
17300388	1.721,01	1	100	T. LABOR REGADIO	1.200,00	2012	TPAJD
17300376	1.495,02	1	100	T. LABOR REGADIO	996,00	2013	TPAJD
17300375	1.764,87	1	100	T. LABOR REGADIO	1.161,00	2013	TPAJD
17300356	2.751,00	1	100	T. LABOR REGADIO	2.072,00	2013	TPAJD
17300337	398,23	1	100	FRUTALES EN REGADIO	300,00	2013	TPAJD
17300341	4.533,66	1	100	T. LABOR REGADIO	3.509,00	2013	TPAJD

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra
17300342	7.352,88	1	100	T. LABOR REGADIO	5.000,00	2013	TPAJD
17300343	698,69	1	100	PASTOS	306,00	2013	TPAJD
17300604	1.163,86	1	100	T. LABOR REGADIO	1.000,00	2013	TPAJD
17300490	3.041,58	1	100	VI\A EN REGADIO	2.700,00	2013	TPAJD
17300351	811,68	1	100	T. LABOR REGADIO	240,00	2013	TPAJD
17300352	1.554,29	1	100	VI\A EN REGADIO	570,91	2013	TPAJD
17300353	2.529,42	1	100	VI\A EN REGADIO	929,09	2013	TPAJD
17300372	4.735,53	1	100	OLIVAR EN REGADIO	3.000,00	2013	TPAJD
17300362	1.443,19	1	100	T. LABOR REGADIO	1.000,00	2014	TPAJD
17300595	2.981,53	1	100	T. LABOR REGADIO	1.225,00	2014	TPAJD
17300584	5.287,75	1	100	T. LABOR REGADIO	2.174,00	2014	TPAJD
17300585	1.443,85	1	100	T. LABOR REGADIO	594,00	2014	TPAJD
17300586	349,73	1	100	T. LABOR REGADIO	143,00	2014	TPAJD
17300370	1.165,96	1	100	OLIVAR EN REGADIO	958,00	2014	TPAJD
17300371	99,74	1	100	PASTOS	82,00	2014	TPAJD
17300610	1.390,23	1	100	T. LABOR REGADIO	1.886,00	2014	TPAJD
17300611	713,19	1	100	T. LABOR REGADIO	936,00	2014	TPAJD
17300645	3.077,86	1	100	T. LABOR REGADIO	4.120,00	2014	TPAJD
17300638	1.712,54	1	100	T. LABOR REGADIO	3.253,28	2014	TPAJD
17300389	8.159,72	1	100	T. LABOR REGADIO	5.032,24	2015	TPAJD
17300619	1.886,20	1	100	VI\A EN REGADIO	920,46	2016	TPAJD
17300620	156,47	1	100	OLIVAR EN REGADIO	76,35	2016	TPAJD
17300621	211,44	1	100	T. LABOR REGADIO	103,18	2016	TPAJD
17300605	618,12	1	100	T. LABOR REGADIO	1.500,00	2016	TPAJD
17300347	1.717,87	1	100	OLIVAR EN REGADIO	945,34	2016	TPAJD
17300349	462,78	1	100	PASTOS Y ARBOLADO	254,66	2016	TPAJD
17300493	1.954,30	1	100	T. LABOR REGADIO	2.700,00	2016	TPAJD
17300336	1.496,99	1	100	FRUTALES EN REGADIO	900,00	2016	TPAJD
17300596	2.481,30	1	100	VI\A EN REGADIO	3.000,00	2016	TPAJD
17300358	2.364,37	1	100	OLIVAR EN REGADIO	2.000,00	2017	TPAJD
17300583	533,41	1	100	T. LABOR REGADIO	320,00	2017	TPAJD
17300568	921,61	1	100	T. LABOR REGADIO	400,00	2017	TPAJD
17300540	15.039,43	1	100	T. LABOR REGADIO	5.840,87	2017	TPAJD
17300338	3.936,88	1	100	T. LABOR REGADIO	1.067,00	2017	TPAJD
17300606	590,27	1	100	T. LABOR REGADIO	500,00	2018	TPAJD
17300541	2.412,02	1	100	T. LABOR REGADIO	560,00	2018	TPAJD
17300555	1.053,14	1	100	T. LABOR REGADIO	865,87	2018	TPAJD
17300579	2.355,36	1	100	T. LABOR REGADIO	1.800,00	2018	TPAJD
17300510	924,12	1	100	VI\A EN REGADIO	519,29	2018	TPAJD
17300511	1.046,07	1	100	VI\A EN REGADIO	587,82	2018	TPAJD
17300520	1.055,06	1	100	VI\A EN REGADIO	592,88	2018	TPAJD
17300543	2.131,17	1	100	VI\A EN REGADIO	1.420,00	2018	TPAJD
17300544	1.711,09	1	100	ALMENDROS	1.145,00	2018	TPAJD
17300542	2.412,02	1	100	T. LABOR REGADIO	560,00	2018	TPAJD
17300497	771,10	1	100	T. LABOR REGADIO	1.060,00	2018	TPAJD
17300498	320,70	1	100	FRUTALES EN REGADIO	440,00	2018	TPAJD
17300390	1.955,24	1	100	T. LABOR REGADIO	829,10	2018	TPAJD
17300391	815,31	1	100	T. LABOR REGADIO	345,73	2018	TPAJD
17300392	366,91	1	100	PASTOS	155,58	2018	TPAJD
17300607	590,27	1	100	T. LABOR REGADIO	1.112,00	2018	TPAJD
17300340	2.110,60	1	100	T. LABOR REGADIO	500,00	2018	TPAJD
17300326	9.427,00	1	100	VI\A EN REGADIO	6.000,00	2018	TPAJD
17300327	20.762,27	1	100	VI\A EN REGADIO	6.000,00	2018	TPAJD
17300344	1.044,42	1	100	T. LABOR REGADIO	697,05	2018	TPAJD
17300398	1.076,56	1	100	T. LABOR REGADIO	1.678,39	2018	TPAJD
17300402	1.710,54	1	100	T. LABOR REGADIO	2.668,07	2018	TPAJD
17300403	155,30	1	100	PASTOS	238,00	2018	TPAJD
17300404	1.850,75	1	100	T. LABOR REGADIO	2.884,00	2018	TPAJD
17300399	448,65	1	100	ALMENDROS	1.400,00	2018	TPAJD
Medias	**2.040,77**	**1**	**100**	**T.Labor Regadío**	**1.694,11**	**2.012**	

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra
17300508	1.080,77	1	200	OLIVAR EN REGADIO	700,00	2006	TPAJD
17300453	2.527,00	1	200	T. LABOR REGADIO	1.050,00	2011	TPAJD
17300406	225,90	1	200	T. LABOR REGADIO	500,00	2010	TPAJD
17300454	4.193,34	1	200	T. LABOR REGADIO	2.577,00	2012	TPAJD
17300419	1.965,00	1	200	T. LABOR REGADIO	1.095,00	2012	TPAJD
17300426	2.695,00	1	200	OLIVAR EN REGADIO	1.347,00	2013	TPAJD
17300428	7.132,00	1	200	T. LABOR REGADIO	3.565,00	2013	TPAJD
17300427	3.538,00	1	200	OLIVAR EN REGADIO	1.768,00	2013	TPAJD
17300531	8.004,25	1	200	T. LABOR REGADIO	3.738,00	2013	TPAJD
17300532	1.455,56	1	200	T. LABOR REGADIO	600,00	2013	TPAJD
17300420	876,12	1	200	T. LABOR REGADIO	900,00	2013	TPAJD
17300448	15.002,66	1	200	T. LABOR REGADIO	6.939,20	2015	TPAJD
17300449	61,76	1	200	OLIVAR EN REGADIO	28,57	2015	TPAJD
17300463	1.487,00	1	200	T. LABOR REGADIO	682,78	2017	TPAJD
17300464	1.291,00	1	200	T. LABOR REGADIO	592,79	2017	TPAJD
17300465	1.531,72	1	200	T. LABOR REGADIO	724,43	2017	TPAJD
17300434	3.510,95	1	200	OLIVAR EN REGADIO	2.510,00	2018	TPAJD
17300435	1.313,47	1	200	OLIVAR EN REGADIO	940,00	2018	TPAJD
17300436	894,34	1	200	PASTOS	550,00	2018	TPAJD
17300405	174,05	1	200	T. LABOR REGADIO	106,95	2018	TPAJD
17300407	225,90	1	200	T. LABOR REGADIO	138,80	2018	TPAJD
17300409	220,02	1	200	T. LABOR REGADIO	135,20	2018	TPAJD
Medias	**2.700,26**	**1**	**200**	**T.Labor Regadío**	**1.417,67**	**2.014**	
17300476	2.750,00	1	300	VINA_REGADIO	1.200,00	2004	TPAJD
17300654	1.768,57	1	300	T. LABOR REGADIO	3.800,00	2006	TPAJD
17300475	2.484,16	1	300	ALMENDROS	478,43	2006	TPAJD
17300400	3.752,25	1	300	ALMENDROS	2.404,00	2006	TPAJD
17300468	1.391,56	1	300	T. LABOR REGADIO	400,00	2007	TPAJD
17300451	3.946,99	1	300	T. LABOR REGADIO	1.605,49	2007	TPAJD
17300452	163,63	1	300	PASTOS	66,56	2007	TPAJD
17300401	3.752,25	1	300	ALMENDROS	1.100,00	2011	TPAJD
17300446	1.527,00	1	300	T. LABOR REGADIO	636,00	2013	TPAJD
17300441	3.163,35	1	300	T. LABOR REGADIO	693,00	2013	TPAJD
17300442	360,89	1	300	PASTOS	60,00	2013	TPAJD
17300443	1.447,70	1	300	PASTOS	297,00	2013	TPAJD
17300438	2.525,23	1	300	T. LABOR REGADIO	845,00	2013	TPAJD
17300439	6.423,54	1	300	T. LABOR REGADIO	2.060,00	2013	TPAJD
17300440	365,72	1	300	PASTOS	80,00	2013	TPAJD
17300562	2.664,74	1	300	T. LABOR REGADIO	1.026,63	2013	TPAJD
17300563	143,72	1	300	PASTOS	55,37	2013	TPAJD
17300455	1.628,00	1	300	OLIVAR EN REGADIO	650,00	2014	TPAJD
17300479	2.535,17	1	300	VIVA EN REGADIO	1.031,00	2014	TPAJD
17300481	1.810,27	1	300	ALMENDROS	736,00	2014	TPAJD
17300482	491,13	1	300	OLIVAR EN REGADIO	200,00	2014	TPAJD
17300480	331,00	1	300	OLIVAR EN REGADIO	135,00	2014	TPAJD
17300383	250,42	1	300	PASTOS	108,00	2014	TPAJD
17300382	1.406,06	1	300	ALMENDROS	590,00	2014	TPAJD
17300473	1.404,14	1	300	PASTOS	2.000,00	2014	TPAJD
17300456	1.944,92	1	300	T. LABOR REGADIO	791,12	2015	TPAJD
17300565	2.686,23	1	300	OLIVAR EN REGADIO	2.000,00	2017	TPAJD
17300575	3.114,68	1	300	T. LABOR REGADIO	603,69	2017	TPAJD
17300381	2.044,76	1	300	T. LABOR REGADIO	396,31	2017	TPAJD
17300477	945,19	1	300	T. LABOR REGADIO	1.000,00	2018	TPAJD
17300474	3.505,35	1	300	OLIVAR EN REGADIO	750,00	2018	TPAJD
17300472	688,83	1	300	ALMENDROS	150,00	2018	TPAJD
17300461	246,17	1	300	PASTOS	104,40	2018	TPAJD
17300462	222,91	1	300	T. LABOR REGADIO	94,52	2018	TPAJD
17300458	4.493,28	1	300	T. LABOR REGADIO	1.905,33	2018	TPAJD

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra
17300459	565,94	1	300	PASTOS	239,98	2018	TPAJD
17300460	127,18	1	300	PASTOS	53,93	2018	TPAJD
17300485	3.721,41	1	300	T. LABOR REGADIO	1.578,04	2018	TPAJD
17300486	220,25	1	300	PASTOS	93,39	2018	TPAJD
17300478	945,19	1	300	T. LABOR REGADIO	888,00	2018	TPAJD
Medias	**1.848,99**	**1**	**300**	**T.Labor Regadío**	**822,65**	**2.014**	
17300432	2.867,87	3	100	PASTOS	480,00	2008	TPAJD
17300393	12.452,85	3	100	PASTOS	5.801,00	2008	TPAJD
17300333	437,65	3	100	SOTO	5,00	2009	TPAJD
17300651	636,00	3	100	PASTOS	10,79	2011	TPAJD
17300558	717,30	3	100	NOGALES	40,00	2015	TPAJD
17300557	717,30	3	100	NOGALES	40,00	2015	TPAJD
17300483	440,03	3	100	HUERTO	660,00	2015	TPAJD
17300484	233,99	3	100	HUERTO	340,00	2015	TPAJD
Medias	**2.312,87**	**3**	**100**	**Pastos**	**922,10**	**2.012**	

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 01HA. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado.

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 02HA.

El polígono fiscal H-02 y H-01 se identifican con las nuevas zonas de valor 02HA y 01HA. En el anterior documento de valoración cuentan con un valor de repercusión de 100,00 €/m2 y 40,00 €/m2 respectivamente. Se toma el valor del polígono fiscal H-02 y se compara con la actual zona de valor 02HA obteniendo entre ambos valores una proporción del 77%.

El nuevo valor de repercusión de la zona de valoración 01HA será el producto de la proporción de los valores anteriores por el valor de repercusión del polígono fiscal H-01 de la ponencia anterior que data de 2008.

Polígonos Fiscales Ponencia 2008	Valores Repercusión Ponencia 2008	Polígonos Fiscales Ponencia 2021	Valores Repercusión Ponencia 2021	Proporción
H 02	100,00 €/m2	**02HA**	**77,00 €/m2**	**77 % proporción**
H 01	40,00 €/m2	01HA	30,00 €/m2	77 % 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 media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Porche
Superficie parcela		117,81 m2	140,00 m2		
Superficie construida	Vivienda	110,79 m2	115,00 m2		
	Almacén	55,37 m2		50,00 m2	
	Desván	52,21 m2			
	Porche	7,53 m2			
Coeficiente de valor tipo medio		0,94	1,10	0,42	
Año de construcción		1.914	2.021	2.021	
Edificabilidad real	Vivienda	0,94 m2/m2	0,82 m2/m2		
	Otros usos	0,98 m2/m2		0,36 m2/m2	
Edificabilidad ponencia	Vivienda	1,81 m2/m2	1,98 m2/m2		
	Otros usos	0,77 m2/m2		0,85 m2/m2	
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	487,98 €/m2	603,20 €/m2		
	Otros usos	184,17 €/m2		218,40 €/m2	249,60 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,4105	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,94	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,05	1,00	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado		45.194,06 €	101.827,48 €	16.904,17 €	
Valor suelo sin consolidar		1.875,73 €	5.547,17 €		
Valor suelo libre consolidado			23,80 €		
Valor por m2 construido		200,07 €/m2	719,59 €/m2		
Valor de repercusión del suelo		30,00 €/m2	30,00 €/m2	10,00 €/m2	

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la zona de valor 01HA es de 968,95 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 835,30 €/m2 de superficie construida, sin suelo sin consolidar.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 317,26 €/m2 de superficie construida, sin suelo sin consolidar.

4.2. Zona de valor 02HA. Área residencial con viviendas unifamiliares adosadas.

4.2.1. Análisis de mercado de suelos.

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

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.

Suelos								
		Superficie edificable		Cargas de urbanización por m2	Costes de gestión	Valor declarado actualizado	Valor m2 actualizado	Valor repercusión
Código de identificación	Superficie parcela	Uso predominante	Resto de usos					
17300031	123,58 m2	259,52 m2	111,22 m2		1,15	31.770,40 €	257,08 €	105,34 €
17300030	123,58 m2	259,52 m2	111,22 m2		1,15	55.989,46 €	453,06 €	185,64 €
17300060	550,00 m2	694,40 m2	297,60 m2		1,15	62.755,50 €	114,10 €	77,76 €
Medias	**113,88 m2**	**404,48 m2**	**173,35 m2**		**1,15**	**50.171,79 €**	**274,75 €**	**122,91 €**

El método a utilizar consistirá en despejar, de la fórmula establecida en la Norma 33 más las disposiciones de la Norma 26 para la obtención del suelo libre consolidado de las NTGV (ambas modificadas mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), una vez obtenido el valor del suelo por unidad de superficie, el valor de repercusión, estimando la relación entre los valores de repercusión de uso predominante y resto de usos como la correspondiente a los coeficientes de vivienda y almacenaje tipo medio de la tabla 10 a. "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones" de los parámetros generales de valoración, según la siguiente formulación:

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

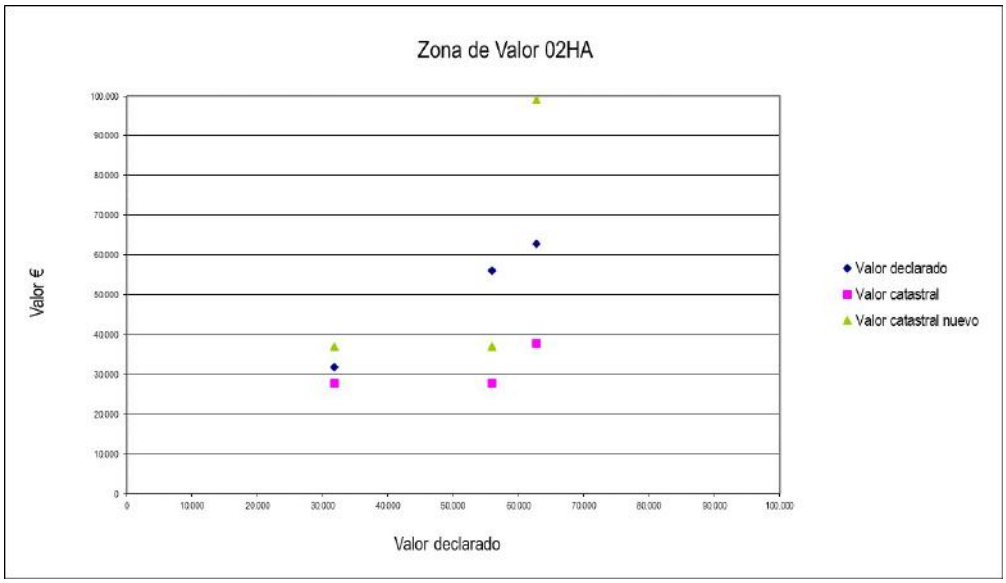
$$VSNC_{ik} = (VR_{ivk} \times (E_{ivk} + E_{iok} \times (0{,}42/1{,}10))) \times c05_k \times c082_k \times SNC_{ik} + SLC_{ik}\ x\ VR_{ivk} \times 10\%$$

$$VR_{ivk} = \frac{VSNC_{ik}}{(E_{ivk} + E_{iok} \times (0{,}42/1{,}10)) \times c05_k \times c082_k \times SNC_{ik} + SLC_{ik} \times 10\%)}$$

Siendo:

$VSNC_{ik}$	Valor del suelo no consolidado del recinto k del polígono i
SNC_{ik}	Suelo no consolidado del recinto k del polígono i
VR_{ivk}	Valor de repercusión para el uso residencial del recinto k del polígono fiscal i
SLC_{ik}	Suelo libre consolidado del recinto k del polígono i
10 %	Porcentaje del valor de repercusión de uso residencial del recinto estimado como suelo libre consolidado
E_{ivk}	Edificabilidad para el uso residencial del recinto k del polígono fiscal i
E_{iok}	Edificabilidad para el resto de usos del recinto k del polígono fiscal i
CU_{ik}	coste de urbanización por m² aplicable al recinto k del polígono fiscal i
$C082_k$	Coeficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo a la Norma 8.2.
$c05_k$	Coeficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5
1,10	Coeficiente correspondiente al uso vivienda de la tabla 10.a de los parámetros generales de valoración
0,42	Coeficiente correspondiente al uso almacenaje de la tabla 10.a de los parámetros generales de valoración

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 122,91 €/m2 sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



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

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 media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Porche
Superficie parcela		438,79 m2	360,00 m2		
Superficie construida	Vivienda	118,66 m2	160,00 m2		
	Almacén	108,16 m2		60,00 m2	
	Desván	31,50 m2			
	Porche	11,11 m2			10,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		1,01	1,10	0,42	0,48
Año de construcción		1.958	2.021	2.021	2.021
Edificabilidad real	Vivienda	0,27 m2/m2	0,44 m2/m2		
	Otros usos	0,34 m2/m2		0,19 m2/m2	
Edificabilidad ponencia	Vivienda	1,15 m2/m2	1,25 m2/m2		
	Otros usos	0,50 m2/m2		0,54 m2/m2	
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	525,60 €/m2	572,00 €/m2		
	Otros usos	196,76 €/m2		218,40 €/m2	249,60 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5043	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,97	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,05	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		108.536,63 €	168.871,98 €	24.179,40 €	4.605,60 €
Valor suelo sin consolidar		28.528,71 €	26.033,12 €		
Valor suelo libre consolidado		1.520,42 €	1.118,04 €		
Valor por m2 construido		402,84 €/m2	859,38 €/m2		
Valor de repercusión del suelo		77,00 €/m2	77,00 €/m2	30,00 €/m2	

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la zona de valor 02HA es de 1.031,65 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 889,35 €/m2 de superficie construida, sin suelo sin consolidar.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 340,26 €/m2 de superficie construida, sin suelo sin consolidar.

4.3. Zona de valor 03AA. Área residencial con vivienda unifamiliar adosada.

4.3.1. 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	
17300021	284,00	97	45		0,89	0,4190	0,95	1,06	87.744,00 €
17300024	303,00	65	72		0,89	0,4190	0,95	1,08	86.394,00 €
17300036	312,30	151,1	51,8		0,89	0,4190	0,95	1,03	85.840,00 €
17300037	333,00	70	81		1,10	0,5402	1,00	1,07	142.584,00 €
17300052	171,10	110,4	26,4		1,10	0,7381	1,00	1,05	139.479,53 €
17300050	176,00	109	24,9		1,10	0,7381	1,00	1,05	139.479,53 €
17300056	174,10	109	24,9		1,10	0,7381	1,00	1,05	139.479,53 €
17300048	171,10	109	24,9		1,10	0,7381	1,00	1,05	139.479,53 €
17300054	150,30	110,4	26,4		1,10	0,7381	1,00	1,05	139.479,53 €
17300105	166,60	111,9	25,7		1,10	0,7600	1,00	1,05	157.354,98 €
17300107	142,00	109,5	24,5		1,10	0,7600	1,00	1,05	131.616,00 €
17300111	142,00	109,8	24,5		1,10	0,8092	1,00	1,05	148.068,00 €
17300178	291,00	74	170		0,89	0,4150	1,00	1,07	78.969,60 €
17300180	284,00	70	167		0,89	0,4150	0,95	1,07	85.840,00 €
17300202	610,55	222	24		1,10	0,5261	1,00	1,00	134.557,00 €
17300208	221,80	98,9	27,8		1,10	0,7486	1,00	1,06	75.987,00 €
17300209	221,80	98,9	27,8		1,10	0,7486	1,00	1,06	85.840,00 €
17300212	293,00	175	4		1,10	0,5734	1,00	1,02	150.552,00 €
17300220	216,00	113	88		1,10	0,6000	1,00	1,05	128.353,80 €
17300222	152,00	109	33		1,10	0,6291	1,00	1,05	77.010,13 €
17300224	152,00	109	33		1,10	0,6291	1,00	1,05	98.712,00 €
17300227	158,00	109	33		1,10	0,6291	1,00	1,05	91.317,60 €
17300273	390,96	106,16	34,03		1,10	0,6880	1,00	1,06	94.234,64 €
17300294	354,33	115,58	29,83		1,10	0,6880	1,00	1,05	161.704,00 €
Medias	**244,62**	**110,94**	**46,81**		**1,06**	**0,6295**	**0,99**	**1,05**	**116.669,85 €**

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:

$$VR_{i10} = \frac{VM_{i0} - \sum_j VAC_{ij}}{(SUI_v \, x \, c24 + SUI_b \, x \, (EMb \, / \, EMv)) \, x \, ks + SNC \, x \, (Ev + Eb \, x \, (qb / qv) + SLC \, x \, \%)}$$

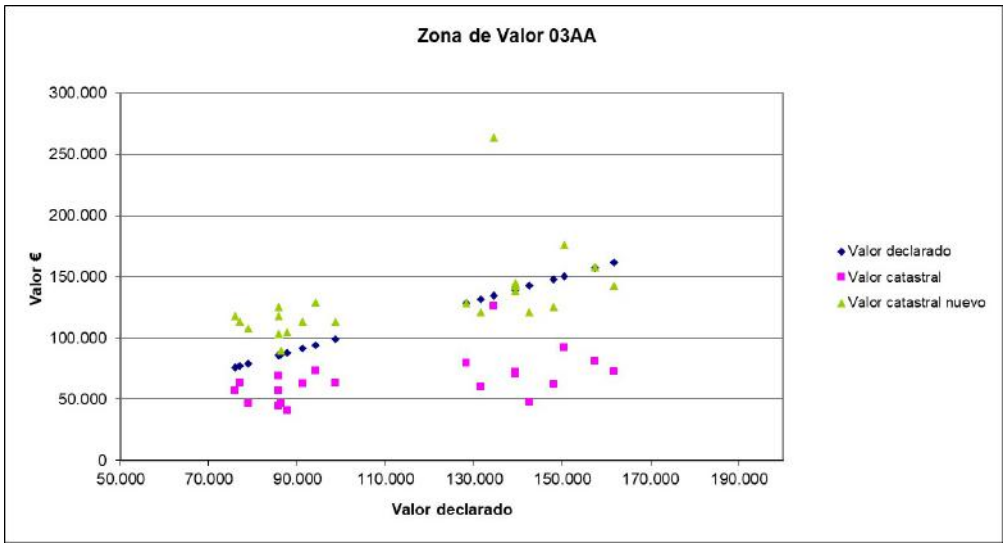
Siendo:

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	Porche					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta		
244,62	110,94	46,81		1,06	1.992	549,25	1,4	0,6295	0,99	1,15	1,05	1	116.669,85 €	270,00 €/m2

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 270,00 €/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		244,62 m2	799,78 m2	345,00 m2		
Superficie construida	Vivienda	110,94 m2	102,90 m2	130,00 m2		
	Almacén	46,81 m2	59,57 m2		60,00 m2	
	Desván		85,65 m2			
	Porche		11,75 m2			10,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		1,06	1,07	1,10	0,42	0,48
Año de construcción		1.992	1.918	2.021	2.021	2.021
Edificabilidad real	Vivienda	0,45 m2/m2	0,13 m2/m2	0,38 m2/m2		
	Otros usos	0,19 m2/m2	0,20 m2/m2		0,20 m2/m2	
Edificabilidad ponencia	Vivienda	0,45 m2/m2	0,39 m2/m2	0,64 m2/m2		
	Otros usos	0,19 m2/m2	0,16 m2/m2		0,27 m2/m2	
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	549,25 €/m2	557,62 €/m2	572,00 €/m2		
	Otros usos	209,71 €/m2	206,79 €/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	0,6295	0,5754	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,99	0,98	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,05	1,06	1,04	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		78.498,79 €	119.078,81 €	136.394,46 €	24.035,95 €	4.578,28 €
Valor suelo sin consolidar			18.311,52 €	11.539,00 €		
Valor suelo libre consolidado		2.079,29 €	7.248,00 €	2.350,31 €		
Valor por m2 construido		497,60 €/m2	458,22 €/m2	825,04 €/m2		
Valor de repercusión del suelo		125,00 €/m2	125,00 €/m2	125,00 €/m2	45,00 €/m2	

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la zona de valor 03AA es de 1.095,68 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 944,55 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado ni suelo sin consolidar.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 357,51 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

4.4. Zona de valor 04II. Áreas de actividad industrial.

No pudiendo contar con muestras de mercado significativas, se toma como referencia el valor de repercusión de la zona de valor 05II de Ablitas por proximidad y similitud de tipo de empresa de los dos polígonos industriales. La distancia entre los polígonos industriales de Monteagudo y Ablitas es de aproximadamente 8 km.

ZONA DE VALOR	MUNICIPIO	AÑO PONENCIA	VALOR DE REPERCUSION
05II	Ablitas	**2019**	**25,00 €/m2**
04II	Monteagudo	2021	25,00 €/m2

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		**Parcela media de catastro**	**Parcela tipo adoptada**
			Nave industrial
Superficie parcela		2.590,46 m2	1.000,00 m2
Superficie construida	Nave industrial	564,85 m2	700,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		0,62	0,50
Año de construcción		1.990	2.021
Edificabilidad real	Planta baja	0,22 m2/m2	0,70 m2/m2
Edificabilidad ponencia	Planta baja	0,19 m2/m2	0,70 m2/m2
Coste ejecución material estimado (Em)	Nave industrial	320,20 €/m2	260,00 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,36	1,36
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,6309	1,0000
	Conservación	0,99	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,12	1,12
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00
Valor medio estimado		194.133,38 €	267.211,09 €
Valor por m2 construido		343,69 €/m2	382,82 €/m2
Valor de repercusión del suelo		25,00 €/m2	25,00 €/m2

El valor estimado para la nave industrial de nueva construcción en la zona de valor 04II es de 381,60 €/m2.

4.5. Zona de valor 05DD. Diseminado

No pudiendo contar con muestras de mercado, debido al escaso número de construcciones en suelo no urbanizable, se establece el valor de repercusión por comparación con el asignado a la zona de valor que presenta una menor cuantía, 30,00 €/m2 de la zona de valor 01HA, fijándose una proporción del 30 % con respecto al citado valor de repercusión.

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Casa de campo	Almacén	Porche
Superficie parcela		630,14 m2	100,00 m2		
Superficie construida	Casa de campo con uso residencial	61,95 m2	20,00 m2		
	Almacén	107,72 m2		10,00 m2	
	Porche	23,42 m2			10,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		1,10	0,94	0,34	0,41
Año de construcción		1.994	2.021	2.021	2.021
Edificabilidad real	Casa de campo con uso residencial	0,10 m2/m2	0,20 m2/m2		
	Otros usos	0,21 m2/m2		0,20 m2/m2	
Edificabilidad ponencia	Casa de campo con uso residencial	0,17 m2/m2	0,20 m2/m2		
	Otros usos	0,16 m2/m2		0,20 m2/m2	
Coste ejecución material estimado (Em)	Casa de campo con uso residencial	572,00 €/m2	488,80 €/m2		
	Otros usos	192,81 €/m2		176,80 €/m2	213,20 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,6233	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,98	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,08	1,10	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		49.377,24 €	13.588,10 €	2.457,42 €	2.963,36 €
Valor suelo libre consolidado		379,98 €	54,00 €		
Valor por m2 construido		255,73 €/m2	475,22 €/m2		
Valor de repercusión del suelo		9,00 €/m2	9,00 €/m2	3,00 €/m2	3,00 €/m2

El valor estimado para la casa de campo con uso residencial de nueva construcción en la zona de valor 05DD es de 805,82 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 694,67 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 250,97 €/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 01HA. Casco Histórico.

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en este polígono es de 572,00 Euros/m2, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	11,11 m2
Superficie 2 baños	4,95 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	98,57 m2
Fachada a calle	4,00 ml
Tabicón distribuciones	11,38 ml
Tabique distribuciones	21,00 ml
Superficie construida	175,00 m2
Carpintería exterior	24,50 m2
Carpintería interior	17,50 m2
Superficie parcela	140,00 m2
Altura edificación	B+2
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 m² construido de la misma				Adosado	115,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. Uni.	Coste m²	%
Cimentación	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m³	0,16699	13,58 €	2,27 €	0,396
terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,03500	63,37 €	2,22 €	0,388
2 Kg/cm²	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,07439	78,80 €	5,86 €	1,025
Hormi. Limpi.	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m³	0,05760	130,79 €	7,53 €	1,317
0,50 ml	Total capítulo cimentación por m² construido				17,88 €	3,126
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,01436	26,34 €	0,38 €	0,066
Planta Baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	20,22 €	0,34 €	0,059
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	16,59 €	1,03 €	0,180
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	15,41 €	0,17 €	0,030
2	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,01212	140,81 €	1,71 €	0,298
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01128	161,75 €	1,82 €	0,319
	Total capítulo de saneamiento por m² construido				5,45 €	0,952
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,01770	110,17 €	1,95 €	0,341
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,01770	110,17 €	1,95 €	0,341
	Acometida de agua 1", derehos de acometida y excavación	ud	0,00606	1.188,47 €	7,20 €	1,259
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,03333	20,52 €	0,68 €	0,120
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,09091	20,87 €	1,90 €	0,332
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm²	ml	0,15152	8,22 €	1,25 €	0,218
	Total capítulo acometidas por m² construido				14,93 €	2,610
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.	m³	0,04058	228,39 €	9,27 €	1,620
Planta Baja	Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado	m²	0,43478	30,98 €	13,47 €	2,355
1	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	11,2427	0,70 €	7,83 €	1,368
Plantas vivi.	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16907	48,70 €	8,23 €	1,440
2	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,78638	9,72 €	7,64 €	1,337
	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,70 €	0,77 €	0,134
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,73526	5,79 €	4,26 €	0,744
	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	22,55 €	22,55 €	3,942

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma				Adosado	115,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. Uni.	Coste m²	%
	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,46 €	0,46 €	0,081
	Total capítulo estructura por m² construido				74,48 €	13,021
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m²	0,00000	31,15 €	0,00 €	0,000
3 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,43478	28,21 €	12,26 €	2,144
100,00 %	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,03161	30,15 €	0,95 €	0,167
Inclinada	Canalón de PVC	ml	0,09239	23,78 €	2,20 €	0,384
2 Alturas	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,06375	19,61 €	1,25 €	0,219
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,08315	121,45 €	10,10 €	1,766
	-Cubierta plana invertida zona descubierta, incluso canalon, bajante y alero	m²	0,00000	101,03 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo cubierta por m² construido				26,76 €	4,679
Conductos	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,13565	11,56 €	1,57 €	0,274
ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m²	0,09304	11,56 €	1,08 €	0,188
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m³/hr,	ud	0,02609	67,57 €	1,76 €	0,308
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm campana cocina	ml	0,11043	11,56 €	1,28 €	0,223
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03478	39,58 €	1,38 €	0,241
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06087	10,27 €	0,63 €	0,109
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02609	342,34 €	8,93 €	1,561
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				16,61 €	2,905
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer , incluso manchado	m2	0,44686	62,22 €	27,80 €	4,861
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,97415	2,36 €	2,30 €	0,402
0,22	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm. lámina asf.	ml	0,18857	4,07 €	0,77 €	0,134
ml/m² sum	Tabique de fachada calle	m2	0,35475	14,30 €	5,07 €	0,887
Coef. Ventil.	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12274	16,08 €	1,97 €	0,345
0,181	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10177	17,61 €	1,79 €	0,313
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m2	1,06685	19,55 €	20,86 €	3,647
	Tabicon distribuciones	m2	0,53795	18,72 €	10,07 €	1,760
m²/m² sum	Tabique en distribuciones	m2	0,18168	14,30 €	2,60 €	0,454
	Total capitulo tabiquerias por m2 construido				73,24 €	12,805
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	2,01936	8,36 €	16,89 €	2,952
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,70674	8,93 €	6,31 €	1,103
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m²	0,11603	13,83 €	1,60 €	0,280
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m² compra)	m²	0,60032	21,15 €	12,70 €	2,220
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				37,50 €	6,555
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m³	m²	0,37436	5,97 €	2,24 €	0,391
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,51793	3,97 €	2,06 €	0,360
	Aislamieto suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m³)	m²	0,04058	5,56 €	0,23 €	0,039
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.	m²	0,03960	12,74 €	0,50 €	0,088
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,06087	12,06 €	0,73 €	0,128
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				5,76 €	1,007
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (6,60 Euros/m² compra)	m²	0,16572	27,34 €	4,53 €	0,792
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (10,220 Euros/m² compra)	m²	0,69140	33,10 €	22,89 €	4,001
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,73755	3,28 €	2,42 €	0,423
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,37565	54,34 €	20,41 €	3,568
	Zanquín madera en gradas	ud	0,41739	3,99 €	1,67 €	0,291
	-Gradas terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	ml	0,00000	26,74 €	0,00 €	0,000
	-Pavimento de terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	m²	0,00000	29,40 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo de solados por m² construido				51,92 €	9,076
Carpintería	Ventana madera pino del pais incluso pintura 1,60x1,50 m.	m²	0,13807	147,06 €	20,31 €	3,550
exterior	Balcón madera pino del pais incluso pintura 0,75x2,20 m.	m²	0,01707	153,08 €	2,61 €	0,457
0,181	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40409	4,27 €	1,72 €	0,302
m²/m² sum	Colocación carpintería exterior	m²	0,15514	21,50 €	3,34 €	0,583
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40409	1,66 €	0,67 €	0,117
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,12274	25,28 €	3,10 €	0,543
	Persiana de plástico totalmente instalada	m²	0,18420	25,01 €	4,61 €	0,805
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpinteria aluminio	m²	0,13962	18,04 €	2,52 €	0,440
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				38,88 €	6,797
Carpintería	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,00870	421,17 €	3,66 €	0,640
interior	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,04913	165,14 €	8,11 €	1,418
0,105	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,02609	159,06 €	4,15 €	0,725
m²/m² sum	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,01739	176,79 €	3,07 €	0,538
	Colocación de cercos interiores	m²	0,18826	11,45 €	2,16 €	0,377
	Barandado escalera de 90 cm, perfilería metálica y pasamanos madera.	ml	0,13043	199,58 €	26,03 €	4,551

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma				Adosado	115,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. Uni.	Coste m²	%
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				47,19 €	8,250
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00870	275,47 €	2,40 €	0,419
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,20609	11,68 €	2,41 €	0,421
1	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,00870	168,31 €	1,46 €	0,256
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00870	207,09 €	1,80 €	0,315
2	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,00870	217,75 €	1,89 €	0,331
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00870	294,51 €	2,56 €	0,448
1	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Victoria"grifería monomando Victoria aseo	ud	0,00870	472,07 €	4,10 €	0,718
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,00870	379,99 €	3,30 €	0,578
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00870	374,34 €	3,26 €	0,569
	Bañera 1,70,lavabo,inodoro,bidé,"Victoria"grifería monomando Victoria baño	ud	0,00870	595,94 €	5,18 €	0,906
	Ayudas albañilería	ud	0,00870	300,68 €	2,61 €	0,457
	Total capítulo de fontanería por m² construido				30,98 €	5,416
Calefacción	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00870	1.373,88 €	11,95 €	2,089
y agua	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,11478	9,18 €	1,05 €	0,184
caliente	Caldera totalmente instalada,incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00870	1.583,97 €	13,77 €	2,408
individual	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,70284	11,99 €	8,43 €	1,474
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08914	122,10 €	10,88 €	1,903
	Ayudas de albañilería	ud	0,00870	137,35 €	1,19 €	0,209
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				47,28 €	8,266
Energía	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,00870	1.727,73 €	15,02 €	2,627
solar	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda unifamiliar	ud	0,00870	592,16 €	5,15 €	0,900
	Total capítulo de energía solar por m² construido				20,17 €	3,527
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00606	58,19 €	0,35 €	0,062
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,16182	8,22 €	1,33 €	0,233
	Cuadro de protección electrificación alta 5 Kw 5 circuitos	ud	0,00870	159,99 €	1,39 €	0,243
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00870	235,94 €	2,05 €	0,359
	Puntos de luz, tomas de energía vivienda	ud	0,00870	1.049,08 €	9,12 €	1,595
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00870	186,93 €	1,63 €	0,284
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00606	250,62 €	1,52 €	0,266
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00606	3.203,47 €	19,41 €	3,394
	Apertura y cierre de rozas albañiler,ia	ud	0,00870	326,63 €	2,84 €	0,497
	Total capítulo de electricidad por m² construido				39,65 €	6,931
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00145	272,81 €	0,40 €	0,069
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,01449	44,86 €	0,65 €	0,114
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,02464	8,40 €	0,21 €	0,036
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,01449	5,54 €	0,08 €	0,014
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00145	99,06 €	0,14 €	0,025
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,02174	4,87 €	0,11 €	0,019
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00145	570,87 €	0,83 €	0,145
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00145	1.489,23 €	2,16 €	0,377
11 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,08696	10,34 €	0,90 €	0,157
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,08696	10,30 €	0,90 €	0,157
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,08696	9,20 €	0,80 €	0,140
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00072	99,14 €	0,07 €	0,013
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00870	71,78 €	0,62 €	0,109
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02609	86,18 €	2,25 €	0,393
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00870	103,44 €	0,90 €	0,157
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				11,01 €	1,924
Pintura	Pintura plastica gotele paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	1,94862	2,57 €	5,01 €	0,876
	Pintura plastica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	0,69140	2,64 €	1,82 €	0,319
	Plastico techos cocina y baños	m²	0,16572	2,64 €	0,44 €	0,076
	Total capítulo de pintura por m² construido				7,28 €	1,272
Seguridad	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	5,03 €	5,03 €	0,880
y salud	Total capítulo de seguridad y salud por m² construido				5,03 €	0,880
	Total de ejecución material por m². construido de unifamiliar tipo			115,00 €	572,00 €	100,00

5.1.2. Zona de valor 02HA. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado.

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en este polígono es de 572,00 Euros/m2, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	13,75 m2
Superficie 2 baños	4,95 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	138,17 m2
Fachada a calle	4,00 ml
Tabicón distribuciones	11,38 ml
Tabique distribuciones	21,00 ml
Superficie construida	175,00 m2
Carpintería exterior	24,50 m2
Carpintería interior	17,50 m2
Superficie parcela	360,00 m2
Altura edificación	B+2
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 m² construido de la misma				Adosado	160,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. Uni.	Coste m²	%
Cimentación	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m³	0,15470	15,23 €	2,36 €	0,412
terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,03500	71,07 €	2,49 €	0,435
2 Kg/cm²	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,07439	88,38 €	6,57 €	1,149
Hormi. Limpi.	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m³	0,04531	146,68 €	6,65 €	1,162
0,50 ml	Total capítulo cimentación por m² construido				18,06 €	3,158
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,01436	29,54 €	0,42 €	0,074
Planta Baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	22,67 €	0,38 €	0,066
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	18,60 €	1,15 €	0,202
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	17,28 €	0,19 €	0,033
2	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00909	157,91 €	1,44 €	0,251
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01128	181,40 €	2,05 €	0,358
	Total capítulo de saneamiento por m² construido				5,63 €	0,984
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,01770	130,10 €	2,30 €	0,403
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,01770	130,10 €	2,30 €	0,403
	Acometida de agua 1", derehos de acometida y excavación	ud	0,00455	1.285,02 €	5,84 €	1,021
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02500	23,01 €	0,58 €	0,101
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,06818	23,74 €	1,62 €	0,283
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm²	ml	0,11364	9,22 €	1,05 €	0,183
	Total capítulo acometidas por m² construido				13,69 €	2,393
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.	m³	0,02917	256,13 €	7,47 €	1,306
Planta Baja	Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado	m²	0,31250	34,74 €	10,86 €	1,898
1	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	11,2427	0,78 €	8,78 €	1,534
Plantas vivi.	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16907	54,62 €	9,23 €	1,614
2	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,78638	10,90 €	8,57 €	1,499
	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,78 €	0,86 €	0,150
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,73526	6,49 €	4,78 €	0,835
	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	25,29 €	25,29 €	4,421
	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,52 €	0,52 €	0,091
	Total capítulo estructura por m² construido				76,36 €	13,349
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m²	0,00000	34,94 €	0,00 €	0,000
3 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,31250	31,63 €	9,89 €	1,728
100,00 %	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02272	33,82 €	0,77 €	0,134
Inclinada	Canalón de PVC	ml	0,06359	26,67 €	1,70 €	0,296
2 Alturas	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,06105	21,99 €	1,34 €	0,235
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,05723	136,02 €	7,78 €	1,361

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma				Adosado	160,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. Uni.	Coste m²	%
	-Cubierta plana invertida zona descubierta, incluso canalon, bajante y alero	m²	0,00000	112,99 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo cubierta por m² construido				21,48 €	3,755
Conductos	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,12813	12,96 €	1,66 €	0,290
ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m²	0,06688	12,96 €	0,87 €	0,152
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m³/hr,	ud	0,02500	75,78 €	1,89 €	0,331
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm campana cocina	ml	0,07938	12,96 €	1,03 €	0,180
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03750	44,39 €	1,66 €	0,291
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06250	11,52 €	0,72 €	0,126
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02500	383,92 €	9,60 €	1,678
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				17,43 €	3,048
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer , incluso manchado	m2	0,43428	70,04 €	30,42 €	5,318
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,94673	2,65 €	2,51 €	0,439
0,22	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm. lámina asf.	ml	0,18998	4,56 €	0,87 €	0,152
ml/m² sum	Tabique de fachada calle	m2	0,35740	16,04 €	5,73 €	1,002
Coef. Ventil.	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12366	18,03 €	2,23 €	0,390
0,181	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10253	19,75 €	2,03 €	0,354
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m2	0,86928	21,93 €	19,06 €	3,333
	Tabicon distribuciones	m2	0,61479	20,99 €	12,91 €	2,256
m²/m² sum	Tabique en distribuciones	m2	0,21552	16,04 €	3,46 €	0,604
	Total capitulo tabiquerias por m2 construido				79,21 €	13,848
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,99390	9,38 €	18,70 €	3,269
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,65695	10,01 €	6,58 €	1,150
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m²	0,15721	15,51 €	2,44 €	0,426
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m² compra)	m²	0,57512	23,72 €	13,64 €	2,385
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				41,35 €	7,230
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m³	m²	0,37716	6,70 €	2,53 €	0,442
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,36973	4,46 €	1,65 €	0,288
	Aislamieto suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m³)	m²	0,02917	6,24 €	0,18 €	0,032
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.	m²	0,03990	14,29 €	0,57 €	0,100
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,08750	13,52 €	1,18 €	0,207
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				6,11 €	1,068
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (6,60 Euros/m² compra)	m²	0,16654	30,67 €	5,11 €	0,893
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (10,220 Euros/m² compra)	m²	0,69700	37,12 €	25,88 €	4,524
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,73996	3,68 €	2,72 €	0,476
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,27000	60,93 €	16,45 €	2,876
	Zanquín madera en gradas	ud	0,30000	4,48 €	1,34 €	0,235
	-Gradas terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	ml	0,00000	29,99 €	0,00 €	0,000
	-Pavimento de terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	m²	0,00000	32,97 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo de solados por m² construido				51,50 €	9,004
Carpintería	Ventana madera pino del pais incluso pintura 1,60x1,50 m.	m²	0,13911	164,93 €	22,94 €	4,011
exterior	Balcón madera pino del pais incluso pintura 0,75x2,20 m.	m²	0,01719	171,67 €	2,95 €	0,516
0,181	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40712	4,79 €	1,95 €	0,341
m²/m² sum	Colocación carpintería exterior	m²	0,15630	24,12 €	3,77 €	0,659
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40712	1,86 €	0,76 €	0,132
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,12366	28,35 €	3,51 €	0,613
	Persiana de plástico totalmente instalada	m²	0,18558	28,05 €	5,21 €	0,910
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpinteria aluminio	m²	0,14067	20,23 €	2,85 €	0,498
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				43,93 €	7,679
Carpintería	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,00625	472,33 €	2,95 €	0,516
interior	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03531	185,19 €	6,54 €	1,143
0,105	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,03125	178,38 €	5,57 €	0,975
m²/m² sum	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,01875	198,26 €	3,72 €	0,650
	Colocación de cercos interiores	m²	0,16878	12,85 €	2,17 €	0,379
	Barandado escalera de 90 cm, perfilería metálica y pasamanos madera.	ml	0,09375	223,82 €	20,98 €	3,668
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				41,94 €	7,331
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00625	308,93 €	1,93 €	0,338
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,14813	13,09 €	1,94 €	0,339
1	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,00625	188,76 €	1,18 €	0,206
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00625	232,24 €	1,45 €	0,254
2	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,00625	244,20 €	1,53 €	0,267
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00625	330,29 €	2,06 €	0,361
1	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Victoria"grifería monomando Victoria aseo	ud	0,00625	529,41 €	3,31 €	0,578

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma				Adosado	160,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. Uni.	Coste m²	%
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,01250	426,14 €	5,33 €	0,931
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01250	419,81 €	5,25 €	0,917
	Bañera 1,70,lavabo,inodoro,bidé,"Victoria"grifería monomando Victoria baño	ud	0,01250	668,32 €	8,35 €	1,460
	Ayudas albañilería	ud	0,00625	394,21 €	2,46 €	0,431
	Total capítulo de fontanería por m² construido				34,79 €	6,083
Calefacción	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00625	1.540,76 €	9,63 €	1,684
y agua	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,08250	10,30 €	0,85 €	0,149
caliente	Caldera totalmente instalada,incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00625	2.058,14 €	12,86 €	2,249
individual	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,70810	13,45 €	9,52 €	1,665
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08981	136,93 €	12,30 €	2,150
	Ayudas de albañilería	ud	0,00625	154,03 €	0,96 €	0,168
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				46,13 €	8,064
Energía	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,00625	1.937,58 €	12,11 €	2,117
solar	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda unifamiliar	ud	0,00625	664,09 €	4,15 €	0,726
	Total capítulo de energía solar por m² construido				16,26 €	2,843
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00455	65,26 €	0,30 €	0,052
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,12136	9,22 €	1,12 €	0,196
	Cuadro de protección electrificación alta 5 Kw 5 circuitos	ud	0,00625	179,42 €	1,12 €	0,196
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00625	331,39 €	2,07 €	0,362
	Puntos de luz, tomas de energía vivienda	ud	0,00625	1.468,07 €	9,18 €	1,604
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00625	209,63 €	1,31 €	0,229
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00455	298,04 €	1,35 €	0,237
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00455	3.592,57 €	16,33 €	2,855
	Apertura y cierre de rozas albañiler,ia	ud	0,00625	366,30 €	2,29 €	0,400
	Total capítulo de electricidad por m² construido				35,07 €	6,131
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00104	307,06 €	0,32 €	0,056
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,01042	50,31 €	0,52 €	0,092
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,01771	9,41 €	0,17 €	0,029
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,01042	6,21 €	0,06 €	0,011
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00104	111,09 €	0,12 €	0,020
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,01563	5,46 €	0,09 €	0,015
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00104	640,21 €	0,67 €	0,117
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00104	1.670,12 €	1,74 €	0,304
11 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,06250	11,60 €	0,72 €	0,127
	Canalización pricipal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,06250	11,55 €	0,72 €	0,126
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,06250	10,32 €	0,64 €	0,113
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00052	111,18 €	0,06 €	0,010
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00625	80,49 €	0,50 €	0,088
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02500	96,65 €	2,42 €	0,422
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00469	116,00 €	0,54 €	0,095
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				9,30 €	1,625
Pintura	Pintura plastica gotele paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	1,92409	2,89 €	5,55 €	0,971
	Pintura plastica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	0,69700	2,96 €	2,06 €	0,361
	Plastico techos cocina y baños	m²	0,16654	2,96 €	0,49 €	0,086
	Total capítulo de pintura por m² construido				8,11 €	1,417
Seguridad	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	5,67 €	5,67 €	0,991
y salud	Total capítulo de seguridad y salud por m² construido				5,67 €	0,991
	Total de ejecución material por m². construido de unifamiliar tipo			160,00 €	572,00 €	100,00

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

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

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en estos polígonos es de 572,00 Euros/m2, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	11,84	m2
Superficie 1 baños	4,95	m2
Superficie aseo	3,00	m2
Superficie útil	108,56	m2
Fachada a calle		ml
Tabicón distribuciones	8,45	ml
Tabique distribuciones	15,60	ml
Superficie construida	130	m2
Carpintería exterior	18,20	m2
Carpintería interior	13,00	m2
Superficie parcela	345,00	m2
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 m² construido de la misma				Adosado	130,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. Uni.	Coste m²	%
Cimentación	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m³	0,14179	15,68 €	2,22 €	0,389
terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,03500	62,08 €	2,17 €	0,380
2 Kg/cm²	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,05881	85,57 €	5,03 €	0,880
Hormi. Limpi.	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m³	0,04798	128,12 €	6,15 €	1,075
0,50 ml	Total capítulo cimentación por m² construido				15,58 €	2,723
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,02466	25,80 €	0,64 €	0,111
Planta Baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,02089	19,81 €	0,41 €	0,072
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,11365	16,25 €	1,85 €	0,323
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01955	15,09 €	0,30 €	0,052
2	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,01053	137,94 €	1,45 €	0,254
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01833	158,45 €	2,90 €	0,508
	Total capítulo de saneamiento por m² construido				7,55 €	1,320
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02316	106,96 €	2,48 €	0,433
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02316	106,96 €	2,48 €	0,433
	Acometida de agua 1", derehos de acometida y excavación	ud	0,00526	1.172,27 €	6,17 €	1,079
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02895	20,10 €	0,58 €	0,102
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,07895	20,40 €	1,61 €	0,282
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm²	ml	0,13158	8,06 €	1,06 €	0,185
	Total capítulo acometidas por m² construido				14,38 €	2,513
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.	m³	0,02872	223,74 €	6,43 €	1,123
Planta Baja	Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado	m²	0,24615	30,35 €	7,47 €	1,306
1	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	9,0403	0,68 €	6,17 €	1,078
Plantas vivi.	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16138	47,71 €	7,70 €	1,346
2	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,84073	9,52 €	8,01 €	1,400
	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,68 €	0,75 €	0,131
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,68392	5,64 €	3,86 €	0,674
	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	21,84 €	21,84 €	3,818
	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,45 €	0,45 €	0,079
	Total capítulo estructura por m² construido				62,67 €	10,955

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma				Adosado	130,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. Uni.	Coste m²	%
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m²	0,00000	30,52 €	0,00 €	0,000
3 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,51578	27,63 €	14,25 €	2,492
100,00 %	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,03750	29,54 €	1,11 €	0,194
Inclinada	Canalón de PVC	ml	0,21151	23,29 €	4,93 €	0,861
2 Alturas	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12302	19,21 €	2,36 €	0,413
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,19036	116,35 €	22,15 €	3,872
	-Cubierta plana invertida zona descubierta, incluso canalon, bajante y alero	m²	0,00000	125,52 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo cubierta por m² construido				44,80 €	7,832
Conductos	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,08654	11,32 €	0,98 €	0,171
ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m²	0,04885	11,32 €	0,55 €	0,097
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m³/hr,	ud	0,02308	66,20 €	1,53 €	0,267
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm campana cocina	ml	0,06423	11,32 €	0,73 €	0,127
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03846	38,78 €	1,49 €	0,261
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06154	10,06 €	0,62 €	0,108
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02308	335,36 €	7,74 €	1,353
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				13,64 €	2,384
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer, incluso manchado	m2	1,10851	60,29 €	66,83 €	11,684
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,41656	2,32 €	5,59 €	0,978
0,22	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm. lámina asf.	ml	0,41754	3,99 €	1,66 €	0,291
ml/m² sum	Tabique de fachada calle	m2	0,97789	14,01 €	13,70 €	2,395
Coef. Ventil.	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,11959	15,75 €	1,88 €	0,329
0,181	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,09915	17,25 €	1,71 €	0,299
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m2	0,29129	19,16 €	5,58 €	0,976
	Tabicon distribuciones	m2	0,65861	18,34 €	12,08 €	2,111
m²/m² sum	Tabique en distribuciones	m2	0,23700	14,01 €	3,32 €	0,581
	Total capitulo tabiquerias por m2 construido				112,36 €	19,644
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	2,00528	8,19 €	16,43 €	2,872
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,61746	8,74 €	5,40 €	0,944
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m²	0,18724	13,54 €	2,54 €	0,443
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m² compra)	m²	0,53986	20,72 €	11,19 €	1,956
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				35,55 €	6,215
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m³	m²	1,02131	5,85 €	5,98 €	1,045
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,70615	3,89 €	2,75 €	0,480
	Aislamieto suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m³)	m²	0,02872	5,45 €	0,16 €	0,027
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.	m²	0,08768	12,48 €	1,09 €	0,191
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,05385	11,81 €	0,64 €	0,111
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				10,61 €	1,855
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (6,60 Euros/m² compra)	m²	0,15223	26,79 €	4,08 €	0,713
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (10,220 Euros/m² compra)	m²	0,68286	32,43 €	22,14 €	3,871
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,72715	3,21 €	2,34 €	0,408
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,16615	53,23 €	8,84 €	1,546
	Zanquín madera en gradas	ud	0,18462	3,91 €	0,72 €	0,126
	-Gradas terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	ml	0,00000	26,19 €	0,00 €	0,000
	-Pavimento de terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	m²	0,00000	28,80 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo de solados por m² construido				38,12 €	6,665
Carpintería	Ventana madera pino del pais incluso pintura 1,60x1,50 m.	m²	0,13452	144,07 €	19,38 €	3,388
exterior	Balcón madera pino del pais incluso pintura 0,75x2,20 m.	m²	0,01663	149,96 €	2,49 €	0,436
0,181	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39370	4,18 €	1,65 €	0,288
m²/m² sum	Colocación carpintería exterior	m²	0,15115	21,07 €	3,18 €	0,557
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39370	1,62 €	0,64 €	0,112
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,11959	24,77 €	2,96 €	0,518
	Persiana de plástico totalmente instalada	m²	0,17946	24,50 €	4,40 €	0,769
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpinteria aluminio	m²	0,13604	17,67 €	2,40 €	0,420
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				37,11 €	6,487
Carpintería	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,00769	412,59 €	3,17 €	0,555
interior	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03192	161,77 €	5,16 €	0,903
0,105	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,03077	155,82 €	4,79 €	0,838
m²/m² sum	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,01538	173,18 €	2,66 €	0,466
	Colocación de cercos interiores	m²	0,15968	11,22 €	1,79 €	0,313
	Barandado escalera de 90 cm, perfilería metálica y pasamanos madera.	ml	0,05769	195,51 €	11,28 €	1,972
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				28,87 €	5,047
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00769	269,86 €	2,08 €	0,363

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma				Adosado	130,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. Uni.	Coste m²	%
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,14885	11,44 €	1,70 €	0,298
1	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,00769	164,88 €	1,27 €	0,222
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00769	202,87 €	1,56 €	0,273
2	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,00769	213,31 €	1,64 €	0,287
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00769	288,51 €	2,22 €	0,388
1	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Victoria"grifería monomando Victoria aseo	ud	0,00769	462,45 €	3,56 €	0,622
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,00769	270,06 €	2,08 €	0,363
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00769	366,71 €	2,82 €	0,493
	Bañera 1,70,lavabo,inodoro,bidé,"Victoria"grifería monomando Victoria baño	ud	0,00769	583,79 €	4,49 €	0,785
	Ayudas albañilería	ud	0,00769	294,55 €	2,27 €	0,396
	Total capítulo de fontanería por m² construido				25,68 €	4,489
Calefacción	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00769	1.345,88 €	10,35 €	1,810
y agua	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,06808	9,00 €	0,61 €	0,107
caliente	Caldera totalmente instalada,incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00769	1.442,18 €	11,09 €	1,939
individual	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,68477	11,75 €	8,05 €	1,407
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08685	119,61 €	10,39 €	1,816
	Ayudas de albañilería	ud	0,00769	134,55 €	1,04 €	0,181
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				41,53 €	7,260
Energía	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,00769	1.692,51 €	13,02 €	2,276
solar	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda unifamiliar	ud	0,00769	580,09 €	4,46 €	0,780
	Total capítulo de energía solar por m² construido				17,48 €	3,056
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00526	57,01 €	0,30 €	0,052
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,11763	8,06 €	0,95 €	0,166
	Cuadro de protección electrificación alta 5 Kw 5 circuitos	ud	0,00769	156,73 €	1,21 €	0,211
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00769	250,58 €	1,93 €	0,337
	Puntos de luz, tomas de energía vivienda	ud	0,00769	957,40 €	7,36 €	1,288
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00769	183,12 €	1,41 €	0,246
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00526	245,51 €	1,29 €	0,226
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00526	3.138,17 €	16,52 €	2,888
	Apertura y cierre de rozas albañiler,ia	ud	0,00769	319,97 €	2,46 €	0,430
	Total capítulo de electricidad por m² construido				33,42 €	5,843
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00769	267,09 €	2,05 €	0,359
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,07692	43,95 €	3,38 €	0,591
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,13077	8,22 €	1,08 €	0,188
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,07692	5,43 €	0,42 €	0,073
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00769	97,04 €	0,75 €	0,130
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,11538	4,77 €	0,55 €	0,096
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00769	0,00 €	0,00 €	0,000
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00769	447,37 €	3,44 €	0,602
11 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,07692	8,11 €	0,62 €	0,109
	Canalización pricipal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,07692	10,09 €	0,78 €	0,136
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,07692	9,01 €	0,69 €	0,121
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00385	97,11 €	0,37 €	0,065
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00769	70,31 €	0,54 €	0,095
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02308	84,43 €	1,95 €	0,341
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00769	101,33 €	0,78 €	0,136
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				17,40 €	3,042
Pintura	Pintura plastica gotele paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	1,93506	2,52 €	4,88 €	0,853
	Pintura plastica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	0,68286	2,59 €	1,77 €	0,309
	Plastico techos cocina y baños	m²	0,15223	2,59 €	0,39 €	0,069
	Total capítulo de pintura por m² construido				7,04 €	1,230
Seguridad	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	8,23 €	8,23 €	1,438
y salud	Total capítulo de seguridad y salud por m² construido				8,23 €	1,438
	Total de ejecución material por m². construido de unifamiliar tipo			130,00 €	572,00 €	100,00

5.1.4 Zona de valor 04II. Áreas de actividad industrial.

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

Superficie nave.....	700,00 m2
Fachada a calle.....	20,00 m2
Superficie construida.....	700,00 m2
Superficie parcela……	1.00,00 m2
Carpintería exterior.....	30,00 m2
Altura edificación.....	B
Altura planta.....	7,50 ml

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

Análisis de nave industrial por m² construido de la misma					700 m²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
Cimentación	Excavación de zapatas de pilares en terreno blando	m³	0,01283	5,89 €	0,08 €	0,029
terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación y zanjas 10 cm.	m³	0,00510	33,26 €	0,17 €	0,065
2 Kg/cm²	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimenta.	m³	0,00773	46,75 €	0,36 €	0,139
Hormi. limpi.	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zunchos fachadas y medianiles	m³	0,01861	58,25 €	1,08 €	0,417
0,10 ml	Hierro B-500 en zapatas y zunchos cimentación	kg	2,21510	0,43 €	0,96 €	0,368
	Total capítulo cimentación por m² construido				2,65 €	1,018
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,02411	13,69 €	0,33 €	0,127
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,07500	15,39 €	1,15 €	0,444
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,02143	12,05 €	0,26 €	0,099
	Arqueta 60x60 tapa y marco metalicos	ud	0,00286	97,62 €	0,28 €	0,107
	Arqueta 40x40 tapa y marco metalicos	ud	0,00577	61,96 €	0,36 €	0,137
	Total capítulo saneamiento por m² construido				2,38 €	0,915
Acometidas	Acometida de saneamiento D=250 mm. fecales (10 m.)	ml	0,01429	57,98 €	0,83 €	0,319
	Acometida de saneamiento D=300 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,01429	64,55 €	0,92 €	0,355
	Acometida de agua 80 mm. incluso arqueta	ud	0,00143	642,09 €	0,92 €	0,353
	Derechos de acometida de redes abastecimiento	ud	0,00143	3.807,32 €	5,44 €	2,092
	Derechos de acometida de energía eléctrica	ud	0,00143	12,73 €	0,02 €	0,007
	Caja general de protección	ud	0,00143	180,95 €	0,26 €	0,099
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01429	17,42 €	0,25 €	0,096
	Acometida de telefonía, desde punto de toma hasta armario de enlace	ml	0,01429	27,16 €	0,39 €	0,149
	Total capítulo acometidas por m² construido				9,02 €	3,469
Estructura	Hierro en cerchas 20 m x 5 m y pilares total de la estructura 1 m² construido	kg	0,64000	54,26 €	34,73 €	13,356
15 ml luz	Pintura protección estructura en total de la estructura 1 m² construido	kg	1,00000	18,90 €	18,90 €	7,268
8,15 ml altura	Total capítulo estructura por m² construido				53,62 €	20,624
Cubierta	Cubierta panel nervado sándwich de 30 mm. doble chapa de 0'5 mm galva.	m²	1,00000	39,36 €	39,36 €	15,138
	Canalón de PVC	ml	0,07273	13,75 €	1,00 €	0,385
	Bajante de pluviales PVC D=200 mmm	ml	1,25486	12,94 €	16,24 €	6,245
	Total capítulo cubierta por m² construido				56,60 €	21,768
Tabiquerías	Fachada panel prefabricado RF-30 hormigón blanco lavado, 20 cm espesor	m²	1,18221	101,09 €	119,51 €	45,965
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				100,53 €	38,666
Solados	Solera hormi. HP-35, 20 cm, 600 gr/m³ de fibra, encachado e=20 cm	m²	0,96643	14,02 €	13,55 €	5,213
	Total capítulo de solados por m² construido				13,55 €	5,213
Carpintería	Puerta acceso a nave	m²	0,07071	59,68 €	4,22 €	1,623
	Carpintería exterior	m²	0,20243	44,59 €	9,03 €	3,471
	Colocación de cercos	m²	0,27314	12,34 €	3,37 €	1,296
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				16,62 €	6,391
Fontanería	Punto interior en nave de desagues fecales	ud	0,00143	601,01 €	0,86 €	0,330
	Punto interior en nave de agua fría	ud	0,00143	601,01 €	0,86 €	0,330
	Total capítulo de fontanería por m² construido				1,72 €	0,660
Electricidad	Centralizacion de contadores	ud	0,00143	123,79 €	0,18 €	0,068

Análisis de nave industrial por m² construido de la misma					700 m²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
	Derivaciones a bajera	ud	0,00143	98,83 €	0,14 €	0,054
	Total capítulo de electricidad por m² construido				0,32 €	0,122
Seguridad	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	3,00 €	3,00 €	1,154
y salud	Total capítulo de seguridad y salud por m² construido				3,00 €	1,154
	Total de ejecución material por m² construido de nave				260,00 €	100,00

5.1.5 Zona de valor 05DD. Diseminado.

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en este polígono es de 488,80 Euros/m2, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	14,00 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	17,00 m2
Fachada a calle	4,00 ml
Tabicón distribuciones	1,50 ml
Tabique distribuciones	2,77 ml
Superficie construida	23,05 m2
Carpintería exterior	3,23 m2
Carpintería interior	2,31 m2
Superficie parcela	100,00 m2
Altura edificación	B
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma				Aislado	20,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. Uni.	Coste m²	%
Cimentación	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m³	0,20951	21,95 €	4,60 €	0,941
terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,00700	25,67 €	0,18 €	0,037
2 Kg/cm²	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,03719	65,83 €	2,45 €	0,501
Hormi. Limpi.	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m³	0,16532	52,97 €	8,76 €	1,792
0,50 ml	Total capítulo cimentación por m² construido				15,98 €	3,270
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,06584	10,67 €	0,70 €	0,144
Planta Baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,03776	8,19 €	0,31 €	0,063
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,31992	6,72 €	2,15 €	0,440
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,05384	6,24 €	0,34 €	0,069
1	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,06051	57,03 €	3,45 €	0,706
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,04653	65,51 €	3,05 €	0,624
	Total capítulo de saneamiento por m² construido				10,00 €	2,045
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02747	33,03 €	0,91 €	0,186
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02747	33,03 €	0,91 €	0,186
	Acometida de agua 1", derehos de acometida y excavación	ud	0,03026	715,52 €	21,65 €	4,429
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,16641	8,31 €	1,38 €	0,283
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,45385	7,86 €	3,57 €	0,730
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm²	ml	0,75642	3,33 €	2,52 €	0,515
	Total capítulo acometidas por m² construido				30,93 €	6,329
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.	m³	0,13747	92,50 €	12,72 €	2,601
Planta Baja	Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado	m²	1,00000	12,55 €	12,55 €	2,567
1	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	9,7845	0,28 €	2,76 €	0,564
Plantas vivi.	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16299	19,73 €	3,22 €	0,658
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,83155	3,94 €	3,27 €	0,670
	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,28 €	0,31 €	0,064
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,69198	2,34 €	1,62 €	0,331

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma				Aislado	20,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. Uni.	Coste m²	%
	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	8,45 €	8,45 €	1,729
	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,19 €	0,19 €	0,038
	Total capítulo estructura por m² construido				45,08 €	9,222
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m²	1,00000	12,62 €	12,62 €	2,581
2 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	1,00000	11,42 €	11,42 €	2,337
100,00 %	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,07270	12,21 €	0,89 €	0,182
Inclinada	Canalón de PVC	ml	0,24864	9,63 €	2,39 €	0,490
1 Alturas	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,07459	7,94 €	0,59 €	0,121
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,22377	51,08 €	11,43 €	2,339
	-Cubierta plana invertida zona descubierta, incluso canalon, bajante y alero	m²	0,00000	42,72 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo cubierta por m² construido				39,35 €	8,050
Conductos	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,08677	4,68 €	0,41 €	0,083
ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m²	0,08677	4,68 €	0,41 €	0,083
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m³/hr,	ud	0,08677	27,37 €	2,37 €	0,486
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm campana cocina	ml	0,17353	4,68 €	0,81 €	0,166
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,04338	16,03 €	0,70 €	0,142
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,13015	4,16 €	0,54 €	0,111
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,08677	138,65 €	12,03 €	2,461
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				17,27 €	3,532
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta lhd+COTEGRAN RPB	m²	0,78331	14,73 €	11,54 €	2,361
ml/m² sum	Tabique de fachada calle	m²	0,46478	5,79 €	2,69 €	0,551
Coef. Ventil.	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,10561	6,51 €	0,69 €	0,141
0,181	Alfeizar en ventanas 30x5 cm.	ml	0,08756	7,13 €	0,62 €	0,128
m²/m² sum	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	3,68452	7,92 €	29,18 €	5,970
	Tabicón distribuciones	m²	(0,12666)	7,58 €	-0,96 €	-0,196
	Tabique en distribuciones	m²	(0,10665)	5,79 €	-0,62 €	-0,126
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				43,15 €	8,827
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	5,22362	3,39 €	17,69 €	3,619
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,60736	3,61 €	2,20 €	0,449
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m²	0,13015	5,60 €	0,73 €	0,149
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,51 Euros/m² compra)	m²	0,94957	8,08 €	7,68 €	1,570
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				28,29 €	5,788
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m³	m²	0,48779	2,42 €	1,18 €	0,241
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	1,22377	1,61 €	1,97 €	0,403
	Aislamieto suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m³)	m²	0,13747	2,25 €	0,31 €	0,063
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.	m²	0,04646	5,16 €	0,24 €	0,049
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,00000	4,88 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				3,70 €	0,757
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (5,40 Euros/m² compra)	m²	0,15012	10,60 €	1,59 €	0,326
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (5,40 Euros/m² compra)	m²	0,58739	10,60 €	6,23 €	1,274
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,92760	1,33 €	1,23 €	0,252
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,00000	16,77 €	0,00 €	0,000
	Zanquín madera en gradas	ud	0,00000	1,33 €	0,00 €	0,000
	Gradas terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	ml	0,00000	10,83 €	0,00 €	0,000
	Pavimento de terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	m²	0,00000	11,91 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo de solados por m² construido				9,05 €	1,852
Carpintería	Ventana madera pino del pais incluso pintura 1,60x1,50 m.	m²	0,11881	37,26 €	4,43 €	0,906
exterior	Balcón madera pino del pais incluso pintura 0,75x2,20 m.	m²	0,01468	32,61 €	0,48 €	0,098
0,181	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,34770	1,73 €	0,60 €	0,123
m²/m² sum	Colocación carpintería exterior	m²	0,13349	8,71 €	1,16 €	0,238
	Sellado carpintería exterior	ml	0,34770	0,67 €	0,23 €	0,048
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,10561	8,84 €	0,93 €	0,191
	Persiana de plástico totalmente instalada	m²	0,15850	6,29 €	1,00 €	0,204
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpinteria aluminio	m²	0,12014	7,31 €	0,88 €	0,180
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				9,71 €	1,987
Carpintería	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,04338	166,35 €	7,22 €	1,476
interior	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,11497	59,03 €	6,79 €	1,388
0,097	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,00000	56,57 €	0,00 €	0,000
m²/m² sum	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,04338	61,14 €	2,65 €	0,543
	Colocación de cercos interiores	m²	0,39718	4,64 €	1,84 €	0,377
	Barandado escalera de 90 cm, perfilería metálica y pasamanos madera.	ml	0,00000	34,71 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				18,50 €	3,784

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma				Aislado	20,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. Uni.	Coste m²	%
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,04338	111,57 €	4,84 €	0,990
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,65075	4,73 €	3,08 €	0,630
1	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,04338	43,67 €	1,89 €	0,388
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,04338	83,87 €	3,64 €	0,744
2	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,04338	55,62 €	2,41 €	0,494
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,04338	119,28 €	5,17 €	1,059
1	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Victoria"grifería monomando Victoria aseo	ud	0,04338	145,00 €	6,29 €	1,287
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,00000	60,30 €	0,00 €	0,000
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00000	151,61 €	0,00 €	0,000
	Bañera 1,70,lavabo,inodoro,bidé,"Victoria"grifería monomando Victoria baño	ud	0,00000	183,78 €	0,00 €	0,000
	Ayudas albañilería	ud	0,04338	101,19 €	4,39 €	0,898
	Total capítulo de fontanería por m² construido				31,72 €	6,489
Calefacción	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,04338	556,43 €	24,14 €	4,939
y agua	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,19522	3,72 €	0,73 €	0,149
caliente	Caldera totalmente instalada,incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,04338	928,89 €	40,30 €	8,244
individual	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,60476	4,86 €	2,94 €	0,601
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,07670	49,45 €	3,79 €	0,776
	Ayudas de albañilería	ud	0,04338	55,63 €	2,41 €	0,494
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				74,31 €	15,202
Energía	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,00000	699,74 €	0,00 €	0,000
solar	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda unifamiliar	ud	0,00000	239,83 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo de energía solar por m² construido				0,00 €	0,000
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,03026	23,57 €	0,71 €	0,146
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,54462	3,33 €	1,81 €	0,371
	Cuadro de protección electrificación alta 5 Kw 5 circuitos	ud	0,04338	64,80 €	2,81 €	0,575
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,04338	46,27 €	2,01 €	0,411
	Puntos de luz, tomas de energía vivienda	ud	0,04338	153,31 €	6,65 €	1,361
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,04338	75,71 €	3,28 €	0,672
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,03026	95,37 €	2,89 €	0,590
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,03026	1.297,43 €	39,26 €	8,031
	Apertura y cierre de rozas albañileria	ud	0,04338	132,29 €	5,74 €	1,174
	Total capítulo de electricidad por m² construido				65,16 €	13,331
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,04338	108,52 €	4,71 €	0,963
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,43383	18,17 €	7,88 €	1,613
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,73751	3,40 €	2,51 €	0,513
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,43383	2,24 €	0,97 €	0,199
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,04338	40,12 €	1,74 €	0,356
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,65075	1,97 €	1,28 €	0,263
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,04338	0,00 €	0,00 €	0,000
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,04338	184,96 €	8,02 €	1,642
3 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,43383	3,35 €	1,46 €	0,298
	Canalización pricipal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,43383	4,17 €	1,81 €	0,370
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,43383	3,73 €	1,62 €	0,331
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,02169	40,15 €	0,87 €	0,178
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,04338	29,07 €	1,26 €	0,258
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,04338	34,90 €	1,51 €	0,310
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,13015	41,89 €	5,45 €	1,115
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				41,10 €	8,408
Pintura	Gotelé al temple en paredes	m²	5,04037	0,55 €	2,79 €	0,570
	Gotelé al temple en techos	m²	0,58739	0,55 €	0,32 €	0,066
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,15012	1,07 €	0,16 €	0,033
	Total capítulo de pintura por m² construido				3,27 €	0,670
Seguridad	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	2,24 €	2,24 €	0,458
y salud	Total capítulo de seguridad y salud por m² construido				2,24 €	0,458
	Total de ejecución material por m². construido de unifamiliar tipo			23,05 €	488,80 €	100,00

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

5.2.1. Zonas de valor 01HA, 02HA, 03AA, 04II y 05DD.

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:

Características generales de la urbanización									
Unidad ejecución	Superficie				Ancho calles	Número viviendas	Edificabilidad (m2/m2)	Coste urbanización espacio público	Coste urbanización bruto
	Unidad	Parcelas privadas	Viales	Zonas verdes					
UE 2.1	8.964,00	5.316,00	2.176,00	1.472,00	10	15	0,3	62,14	25,29
UE 2.2	3.198,00	2.453,00	745,00	-	10	9	0,4	94,55	22,03
UE 5.1	1.632,00	1.066,00	566,00	-	10	7	0,86	93,00	32,25
UE 5.2	7.499,00	4.183,00	2.460,00	856,00	10	19	0,36	72,58	32,10
UE 5.3	6.047,00	4.205,00	1.842,00	-	10	18	0,43	91,88	27,99
UE 5.4	8.479,00	5.244,00	1.841,00	1.394,00	10	23	0,39	61,45	23,45
UE 5.5	7.686,00	3.435,00	2.729,00	1.522,00	10	13	0,29	64,97	35,93
UE 5.6	7.888,00	4.271,00	2.489,00	1.128,00	10	14	0,3	69,08	31,68
UE 5.7	10.810,00	5.456,00	4.268,00	1.086,00	10	26	0,35	73,55	36,43
UE 5.8	13.839,00	9.354,00	4.485,00	-	10	53	0,53	93,02	30,15
UE 5.9	13.810,00	6.014,00	4.375,00	3.421,00	10	17	0,23	57,95	32,71
Media	**8.168,36**	**4.636,09**	**2.543,27**	**989,00**	**10**	**19**	**0,40**	**69,37**	**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 m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m³	0,69600	1,86 €	1,30 €	5,63
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m³	0,10400	7,35 €	0,76 €	3,32
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m³	0,550000	1,42 €	0,78 €	3,40
	Total capítulo movimiento de tierras por m²				2,84 €	12,35
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,00102	14,67 €	0,01 €	0,07
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,01129	17,93 €	0,20 €	0,88
	Aridos filtrantes	m³	0,00160	13,53 €	0,02 €	0,09
	Total capítulo drenajes por m².				0,24 €	1,04
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciónes sin transporte a vertedero	m³	0,04348	2,37 €	0,10 €	0,45
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciónes sin transporte a vertedro	m³	0,02898	9,08 €	0,26 €	1,14
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,03791	1,42 €	0,05 €	0,23
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,03627	15,01 €	0,54 €	2,37
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,01661	25,07 €	0,42 €	1,81
	Colector hormigón armado estanco pluviales	ml	0,00000	0,00 €	0,00 €	0,00
0,30 ml diametro	Colector hormigón centrifugado estanco fecales	ml	0,01550	27,82 €	0,43 €	1,87
	Pozo de registro D=100 cm y H=250 cm	ud	0,00129	699,27 €	0,90 €	3,93
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,00130	147,35 €	0,19 €	0,83
	Acometida a colector	ud	0,00241	53,40 €	0,13 €	0,56
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m².				3,04 €	13,20
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m³	0,01725	2,37 €	0,04 €	0,18
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m³	0,00739	9,08 €	0,07 €	0,29
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m³	0,01844	1,42 €	0,03 €	0,11
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimento	ml	0,02933	28,12 €	0,82 €	3,59
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,00000	77,12 €	0,00 €	0,00
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,00000	49,51 €	0,00 €	0,00
	Tuberia fundicion nodular de diametro indicado, incluso arena recubrimento	ml	0,00000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Válvula de compuerta con bridas para diámetro medio, cuerpo y tapa fundición nodular	ud	0,00161	275,70 €	0,44 €	1,93
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00161	260,37 €	0,42 €	1,82
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,00007	566,31 €	0,04 €	0,18
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00007	260,37 €	0,02 €	0,08
	Boca de riego.	ud	0,00020	257,45 €	0,05 €	0,22
	Acometida a edificaciones, toma red, 5 m pilietileno, registro, válvulas.	ud	0,00199	269,33 €	0,54 €	2,33
	Total capítulo distribución de agua por m².				2,47 €	10,73
Distribución de energía	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,00000	16,75 €	0,00 €	0,00
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,04429	27,67 €	1,23 €	5,33
	Arqueta trococónica tipo IBERDROLA de hormigón prefrabricado, 1 m profundidad.	ud	0,00111	251,01 €	0,28 €	1,21

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
eléctrica	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6'25x3'30x2'65 m	ud	0,000012	20.822,82 €	0,26 €	1,11
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,000012	19.589,05 €	0,24 €	1,05
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm² Al	ml	0,00886	10,87 €	0,10 €	0,42
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm² Al	ml	0,02214	7,87 €	0,17 €	0,76
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm² Al	ml	0,01329	4,84 €	0,06 €	0,28
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,00225	158,45 €	0,36 €	1,55
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm² Al	ml	0,00886	26,57 €	0,24 €	1,02
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,00004	861,04 €	0,04 €	0,17
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m².				2,96 €	12,89
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,02391	10,37 €	0,25 €	1,08
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,00122	46,46 €	0,06 €	0,25
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,00006	92,35 €	0,01 €	0,02
	Total capítulo distribución de gas natural por m².				0,31 €	1,35
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,03011	11,42 €	0,34 €	1,49
	Conducción con 4 tubos D=63 mm. red distribución exterior enterrado	ml	0,00000	13,20 €	0,00 €	0,00
	Conducción con 6 tubos D=63 mm. red distribución exterior acometida enterrada	ml	0,00000	16,97 €	0,00 €	0,00
	Conducción con 8 tubos D=63 mm. red distribución exterior enterrado	ml	0,00000	20,26 €	0,00 €	0,00
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00215	16,65 €	0,04 €	0,16
	Arqueta para telefonia tipo D.	ud	0,00022	441,73 €	0,10 €	0,43
	Arqueta para telefonia tipo H.	ud	0,00004	286,37 €	0,01 €	0,05
	Arqueta para telefonia tipo M.	ud	0,00066	83,26 €	0,05 €	0,24
	Armario exterior de poliester prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00013	404,84 €	0,05 €	0,23
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,000006	3.287,00 €	0,02 €	0,09
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,04163	0,67 €	0,03 €	0,12
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,00226	8,46 €	0,02 €	0,08
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,00616	20,27 €	0,12 €	0,54
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,00006	144,70 €	0,01 €	0,03
	Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,000006	436,79 €	0,00 €	0,01
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,00016	859,99 €	0,14 €	0,59
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivaor	ml	0,02746	5,10 €	0,14 €	0,61
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,000006	24.400,26 €	0,15 €	0,65
	Total capítulo de canalización telefónica por m².				1,22 €	5,32
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,04085	13,53 €	0,55 €	2,40
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,00114	54,24 €	0,06 €	0,27
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,00030	91,51 €	0,03 €	0,12
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,00151	27,58 €	0,04 €	0,18
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,00016	19,96 €	0,00 €	0,01
	Báculo farola H=6 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00151	308,03 €	0,46 €	2,02
	Farola jardín H=4 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00016	308,03 €	0,05 €	0,21
	Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.	ud	0,00010	1.209,47 €	0,12 €	0,51
	Equipo estático- estabilizador de tensión y reductor de flujo luminoso de 45 KVA,	ud	0,00010	403,16 €	0,04 €	0,17
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm²	ud	0,03023	2,79 €	0,08 €	0,37
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²	ud	0,01278	6,16 €	0,08 €	0,34
	Total capítulo de alumbrado público por m².				1,52 €	6,61
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m³	0,00000	2,37 €	0,00 €	0,00
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,00000	1,42 €	0,00 €	0,00
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,00000	77,12 €	0,00 €	0,00
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,00000	5,25 €	0,00 €	0,00
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,00000	103,52 €	0,00 €	0,00
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,00000	31,63 €	0,00 €	0,00
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4'5 m.	ud	0,00000	6,04 €	0,00 €	0,00
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,00000	602,07 €	0,00 €	0,00
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso amario de chapa galbanizada.	ud	0,000000	1.092,02 €	0,00 €	0,00
	Conductor de cobre flexible de 2x2'5 m² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado progamadores	ud	0,000000	1,20 €	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 m².				0,00 €	0,00
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m³	0,16319	10,45 €	1,71 €	7,41
	Subbase granular todo-uno en aceras	m³	0,04481	10,45 €	0,47 €	2,04
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m³	0,07551	10,97 €	0,83 €	3,60
	Bordillo de hormigón 25/15/12 en aceras.	ml	0,03897	13,74 €	0,54 €	2,33

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,03897	4,93 €	0,19 €	0,84
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,00654	10,78 €	0,07 €	0,31
	Pavimento de baldosa hidráulica de 4 tacos, incluso solera de hormigón de 12 cm	m²	0,06643	21,95 €	1,46 €	6,34
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,00000	68,30 €	0,00 €	0,00
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m²	0,00576	12,99 €	0,07 €	0,33
	Aparcamiento de pavimento asfáltico de igual sección que calzada	m²	0,01393	22,41 €	0,31 €	1,36
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,01993	10,31 €	0,21 €	0,89
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m²	0,21346	2,84 €	0,61 €	2,64
	Capa rodadura aglomerado ofítico S12 4cm.	m²	0,21346	2,75 €	0,59 €	2,56
	Total capítulo aceras y calzadas por m².				7,04 €	30,62
Jardinería	Cesped en parques y jardines públicos	m²	0,04741	5,33 €	0,25 €	1,10
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m²	0,04741	1,89 €	0,09 €	0,39
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,00396	37,88 €	0,15 €	0,65
	Arbustos de porte medio	ud	0,02208	12,09 €	0,27 €	1,16
	Total capítulo de jardinería por m².				0,76 €	3,30
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00010	260,57 €	0,03 €	0,11
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00004	507,93 €	0,02 €	0,10
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,00040	77,94 €	0,03 €	0,13
	Fuente tipo Cantabrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,00001	1.094,94 €	0,01 €	0,05
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infaltil	m²	0,00044	30,45 €	0,01 €	0,06
	Parque infaltil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,000002	9.667,50 €	0,02 €	0,09
	Total capítulo de mobiliario urbano por m².				0,13 €	0,55
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,00070	123,02 €	0,09 €	0,37
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m²	0,00554	6,33 €	0,04 €	0,15
	Total capítulo de señalización viaria por m².				0,12 €	0,53
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,00044	49,58 €	0,02 €	0,10
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,00011	85,64 €	0,01 €	0,04
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,00125	17,58 €	0,02 €	0,10
	Ensayos de tierras y varios 25% anteriores	ud	0,25000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo de ensayos de control por m².				0,05 €	0,23
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m²	0,00761	9,04 €	0,07 €	0,30
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m².				0,07 €	0,30
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	22,77 €	0,23 €	0,99
	Total capítulo de seguridad y salud por m².				0,23 €	0,99
1	Total de ejecución material por m². 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	2,84 €/m2
Drenajes	0,24 €/m2
Saneamiento	3,04 €/m2
Distribución de aguas	2,97 €/m2
Distribución de energía	3,77 €/m2
Otras redes	1,22 €/m2
Alumbrado público	1,52 €/m2
Calzadas y aceras	7,04 €/m2
Jardinería	0,76 €/m2
Mobiliario	0,13 €/m2
Señalización viaria	0,12 €/m2
Ensayos de control	0,05 €/m2
Derribos y demoliciones	0,07 €/m2
Seguridad y Salud	0,23 €/m2
Total ejecución material	24,00 €/m2
Beneficio industrial	3,60 €/m2
Licencia y honorarios	2,40 €/m2
Total	**30,00 €/m2**

5.3.2. Coste de urbanización en la zona de valor 04.

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 12,00 €/m2, de acuerdo con el tipo de unidad de ejecución cuyas características se expresan a continuación:

Características generales de la urbanización									
Unidad ejecución	Superficie				Ancho calles	Numero viviendas	Edificabilidad (m2/m2)	Coste urbanización espacio público	Coste urbanización bruto
	Unidad	Parcelas privadas	Viales	Zonas verdes					
AR-1. SECTOR 4	30.545,00	9.900,00	6.996,00	13.649,00	14		0,31	22,19	15,00
Media	**30.545,00**	**9.900,00**	**6.996,00**	**13.649,00**	**14**		**0,31**	**22,19**	**15,00**

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

Análisis de valoración de urbanización por m^2 de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m^2	Prec. uni.	Coste m^2	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m^3	0,87000	1,14 €	0,99 €	8,64
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m^3	0,13000	4,51 €	0,59 €	5,09
	Terraplen con aporte de tierras de la excavación compactadas	m^3	0,640000	0,87 €	0,56 €	4,85
	Total capítulo movimiento de tierras por m^2				2,14 €	18,57
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,00383	9,00 €	0,03 €	0,30
	Tubo de drenaje perforado D=200		0,00652	11,00 €	0,07 €	0,62
	Aridos filtrantes	m^3	0,00283	8,30 €	0,02 €	0,20
	Total capítulo drenajes por m^2.				0,13 €	1,13
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavacion de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m^3	0,03775	1,45 €	0,05 €	0,48
	Excavacion de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedro	m^3	0,02517	5,57 €	0,14 €	1,22
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m^3	0,03622	0,87 €	0,03 €	0,27
	Tubería PVC D=200 mm. acometias	ml	0,03585	9,21 €	0,33 €	2,87
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,01038	15,38 €	0,16 €	1,39
	Colector hormigón armado estanco pluviales	ml	-0,00080	0,00 €	0,00 €	0,00

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
0,30 ml diametro	Colector hormigón centrifugado estanco fecales	ml	0,00894	17,06 €	0,15 €	1,33
	Pozo de registro D=100 cm y H=250 cm	ud	0,00075	428,89 €	0,32 €	2,78
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,00075	90,38 €	0,07 €	0,59
	Acometida a colector	ud	0,00139	32,75 €	0,05 €	0,40
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m².				1,30 €	11,32
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalacion agua en tierras	m³	0,01125	1,45 €	0,02 €	0,14
	Excavación en zanjas y pozos instalacion agua en tufas	m³	0,00482	5,57 €	0,03 €	0,23
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m³	0,01148	0,87 €	0,01 €	0,09
	Tuberia fundicion nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimento	ml	0,01693	17,25 €	0,29 €	2,54
	Tuberia fundicion nodular D=300 mm.	ml	0,00154	47,30 €	0,07 €	0,63
	Tuberia fundicion nodular D=200 mm.	ml	0,00154	30,37 €	0,05 €	0,41
	Tuberia fundicion nodular de diametro indicado, incluso arena recubrimento	Ml	0,00000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Válvula de compuerta con bridas para diametro medio, cuerpo y tapa fundición nodular	ud	0,00068	169,10 €	0,11 €	0,99
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00068	159,69 €	0,11 €	0,94
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,00004	315,33 €	0,01 €	0,11
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00004	159,69 €	0,01 €	0,06
	Boca de riego.	ud	0,00012	155,09 €	0,02 €	0,16
	Acometida a edificaciones, toma red, 5 m pilietileno, registro, válvulas.	ud	0,00058	627,96 €	0,36 €	3,14
	Total capítulo distribución de agua por m².				1,09 €	9,44
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,00000	9,79 €	0,00 €	0,00
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,02556	16,39 €	0,42 €	3,64
	Arqueta trococónica tipo IBERDROLA de hormigón prefrabricado, 1 m profundidad.	ud	0,00064	153,95 €	0,10 €	0,85
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6'25x3'30x2'65 m	ud	0,000007	12.771,33 €	0,09 €	0,79
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,000007	11.984,61 €	0,09 €	0,74
	Linea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 Al	ml	0,00511	6,67 €	0,03 €	0,30
	Linea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 Al	ml	0,01278	4,82 €	0,06 €	0,54
	Linea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm2 Al	ml	0,00767	2,97 €	0,02 €	0,20
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,00060	97,18 €	0,06 €	0,51
	Linea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm2 Al	ml	0,00511	16,29 €	0,08 €	0,72
	Conexionado de linea de media tensión.	ud	0,00003	528,11 €	0,01 €	0,12
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m².				0,97 €	8,40
Distribución de gas natural	Canalizacion para tuberia de gas natural	ml	0,01380	6,36 €	0,09 €	0,76
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,00035	28,50 €	0,01 €	0,09
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,00004	56,64 €	0,00 €	0,02
	Total capítulo distribución de gas natural por m².				0,10 €	0,87
Telecomunicaciones	Conduccion con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,01738	7,00 €	0,12 €	1,06
	Conduccion con 4 tubos D=63 mm. red distribución exterior enterrado	ml	0,00000	8,10 €	0,00 €	0,00
	Conduccion con 6 tubos D=63 mm. red distribución exterior acometida enterrada	ml	0,00000	10,41 €	0,00 €	0,00
	Conduccion con 8 tubos D=63 mm. red distribución exterior enterrado	ml	0,00000	12,43 €	0,00 €	0,00
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00058	10,21 €	0,01 €	0,05
	Arqueta para telefonia tipo D.	ud	0,00013	270,93 €	0,03 €	0,30
	Arqueta para telefonia tipo H.	ud	0,00002	175,64 €	0,00 €	0,04
	Arqueta para telefonia tipo M.	ud	0,00038	51,06 €	0,02 €	0,17
	Armario exterior de poliester prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00008	248,30 €	0,02 €	0,16
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,000005	2.016,03 €	0,01 €	0,08
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,02402	0,41 €	0,01 €	0,09
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,00130	5,19 €	0,01 €	0,06
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,00355	12,43 €	0,04 €	0,38
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,00003	88,75 €	0,00 €	0,02
	Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,000005	267,90 €	0,00 €	0,01
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,00009	527,46 €	0,05 €	0,42
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivaor	ml	0,01584	3,13 €	0,05 €	0,43
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,000005	14.965,50 €	0,07 €	0,62
	Total capítulo de canalización telefónica por m².				0,45 €	3,89
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,02530	8,30 €	0,21 €	1,83
	Arqueta hormigon 40/40/65 cm.	ud	0,00040	33,27 €	0,01 €	0,11
	Arqueta hormigon 60/60/80 cm.	ud	0,00020	56,12 €	0,01 €	0,10
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,00041	16,92 €	0,01 €	0,06
	Base farola jardin de hormigon 40/40/70 cm.	ud	0,00060	12,24 €	0,01 €	0,06

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
	Báculo farola H= 4m luminaria 100 w tipo sencillo.	ud	0,00041	188,93 €	0,08 €	0,67
	Farola jardín H= 4m luminaria 100 w tipo sencillo.	ud	0,00060	188,93 €	0,11 €	0,99
	Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.	ud	0,00002	741,81 €	0,01 €	0,12
	Equipo estático- estabilizador de tensión y reductoe de flujo luminoso de 45 KVA,	ud	0,00002	247,27 €	0,00 €	0,04
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm2	ud	0,01744	1,71 €	0,03 €	0,26
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm2	ud	0,01594	3,78 €	0,06 €	0,52
	Total capítulo de alumbrado público por m².				0,55 €	4,77
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m3	0,11986	6,41 €	0,77 €	6,68
	Subbase granular todo-uno en aceras	m3	0,03537	6,41 €	0,23 €	1,97
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m3	0,05546	6,73 €	0,37 €	3,24
	Bordillo de hormigón 25/15/12 en aceras.	ml	0,02249	8,43 €	0,19 €	1,65
	Rigola hormigon 20/15 para bordillo	ml	0,02249	3,03 €	0,07 €	0,59
	Bordillo jardin de hormigon 18/10	ml	0,02453	6,61 €	0,16 €	1,41
	Pavimento de solera de hormigón ruleteado, incluso solera de 12 cm	m2	0,05111	11,62 €	0,59 €	5,16
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,00000	41,89 €	0,00 €	0,00
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m2	0,00450	7,97 €	0,04 €	0,31
	Aparcamiento de pavimento asfáltico de igual sección que calzada	m2	0,00000	2,53 €	0,00 €	0,00
	Caz prefabricado hormigón, seccion V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,00000	6,32 €	0,00 €	0,00
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m2	0,00000	1,74 €	0,00 €	0,00
	Capa rodadura aglomerado ofitico S12 4cm.	m2	0,17429	2,53 €	0,44 €	3,84
	Total capítulo aceras y calzadas por m².				2,86 €	24,85
Jardinería	Cesped en parques y jardines publicos	m2	0,18488	3,27 €	0,60 €	5,25
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m2	0,18488	1,16 €	0,21 €	1,86
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,00450	23,23 €	0,10 €	0,91
	Arbustos de porte medio	ud	0,00900	7,41 €	0,07 €	0,58
	Total capitulo de jardineria por m2.				0,99 €	8,60
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00106	159,81 €	0,17 €	1,47
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00000	311,53 €	0,00 €	0,00
	Papelera publica D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,00016	47,80 €	0,01 €	0,07
	Fuente tipo Cantabrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,00000	671,56 €	0,00 €	0,00
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguaciín de caidas en juegos parque infaltil	m²	0,00000	18,68 €	0,00 €	0,00
	Parque infaltil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,000000	5.929,40 €	0,00 €	0,00
	Total capitulo de mobiliario urbano por m2.				0,18 €	1,54
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,00040	75,46 €	0,03 €	0,26
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m²	0,00319	3,88 €	0,01 €	0,11
	Total capítulo de señalización viaria por m².				0,04 €	0,37
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,00026	30,41 €	0,01 €	0,07
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,00006	52,53 €	0,00 €	0,03
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,00072	10,78 €	0,01 €	0,07
	Ensayos de tierras y varios 25% anteriores	ud	0,25000	0,03 €	0,01 €	0,05
	Total capítulo de ensayos de control por m².				0,03 €	0,22
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m²	0,01287	5,55 €	0,07 €	0,62
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m².				0,07 €	0,62
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	11,39 €	0,11 €	0,99
	Total capítulo de seguridad y salud por m².				0,11 €	0,99
1	Total de ejecución material por m². de urbanización				11,51 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,25 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,25 €	2,14
	Total 1+2+3				12,00 €	104,33

El coste de la urbanización por m2 de terreno bruto se estima para la zona de valor 03 de acuerdo con las características que a continuación se describen:

Movimiento de tierras	2,14 €/m2
Drenajes	0,13 €/m2
Saneamiento	1,30 €/m2
Distribución de aguas	1,34 €/m2
Distribución de energía	1,31 €/m2
Otras redes	0,45 €/m2
Alumbrado publico	0,55 €/m2
Riego por aspersión	0,51 €/m2
Calzadas y aceras	2,86 €/m2
Jardineria	0,99 €/m2
Mobiliario	0,18 €/m2
Señalización viaria	0,04 €/m2
Ensayos de control	0,03 €/m2
Derribos	0,07 €/m2
Seguridad y salud	0,11 €/m2
Total ejecución material	12,00 €/m2
Beneficio industrial	1,80 €/m2
Licencia y honorarios	1,20 €/m2
Total	**15,00 €/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_{j0}	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	Coeficiente 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
01HA	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,40	1,15	30,00	0 1
		Resto usos	1,40	1,15	10,00	0 2
02HA	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,40	1,15	77,00	0 1
		Resto usos	1,40	1,15	30,00	0 2
03AA	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,40	1,15	125,00	0 1
		Resto usos	1,40	1,15	45,00	0 2
04II	Todas las edificaciones	Industrial	1,36	1,12	25,00	0 1
05DD	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	9,00	0 1
		Resto usos	1,36	1,12	3,00	0 2

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	01HA	02HA	03AA	04II	05DD
Código	Descripción	Descripción					
01	Residencial	Baja	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01
		Bajo rasante	01	01	01	01	01
02	Almacenaje	Resto destinos	02	02	02	01	02
		Resto destinos	02	02	02	01	02
		Resto destinos	02	02	02	01	02
		Resto destinos	02	02	02	01	02
		Resto destinos	02	02	02	01	02
03	Agrario	Baja	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	02	02	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	01	02
04	Industrial	Baja	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	02	02	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	01	02
05	Comercial	Baja	01	01	01	01	02
		Semisótano	01	01	01	01	02
		Entreplanta	01	01	01	01	02
		Resto de plantas	01	01	01	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	01	02
06	Oficina	Baja	01	01	01	01	02
		Semisótano	01	01	01	01	02
		Entreplanta	01	01	01	01	02
		Resto de plantas	01	01	01	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	01	02
07	Espectáculos	Baja	01	01	01	01	02
		Semisótano	01	01	01	01	02
		Entreplanta	01	01	01	01	02
		Resto de plantas	01	01	01	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	01	02
08	Deportivo	Baja	01	01	01	01	02
		Semisótano	01	01	01	01	02
		Entreplanta	01	01	01	01	02
		Resto de plantas	01	01	01	01	02

Uso		Plantas	01HA	02HA	03AA	04II	05DD
Código	Descripción	Descripción					
		Bajo rasante	02	02	02	01	02
09	Hostelería	Baja	01	01	01	01	02
		Semisótano	01	01	01	01	02
		Entreplanta	01	01	01	01	02
		Resto de plantas	01	01	01	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	01	02
10	Docente	Baja	01	01	01	01	02
		Semisótano	01	01	01	01	02
		Entreplanta	01	01	01	01	02
		Resto de plantas	01	01	01	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	01	02
11	Publico	Baja	01	01	01	01	02
		Semisótano	01	01	01	01	02
		Entreplanta	01	01	01	01	02
		Resto de plantas	01	01	01	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	01	02
12	Sanitario	Baja	01	01	01	01	02
		Semisótano	01	01	01	01	02
		Entreplanta	01	01	01	01	02
		Resto de plantas	01	01	01	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	01	02
1330	Singulares (Bajera)	Baja	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	02	02	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	01	02
13(resto)	Singulares (Resto)	Baja	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	02	02	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	01	02
14	Auxiliares	Baja	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	02	02	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	01	02
148	Plazas Aparcamiento	Baja	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	02	02	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	01	02
149	Trasteros	Baja	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	02	02	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	01	02
15	Vía Urbana		02	02	02	01	02
19	Inespecífico	Baja	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	02	02	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	01	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:

- SCp < 40 m2 C_{ks} = 1,10
- 40 m2 < SCp < 200 m2 C_{ks} = 1,1563 – 0,0013 x SC_p
- SCp > 200 m2 C_{ks} = 0,89

Siendo:

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

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

- SCp < 50 m2: C_{ks} = 1,08
- 50 m2 < SCp < 400 m2 C_{ks} = 1,1086 - 0,0005 x SC_p
- SCp > 400 m2: C_{ks} = 0,90

Siendo:

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

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

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

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

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_{ikj}	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
$C082_k$	Coeficiente 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:

$$CU = \frac{SB\, x\, CU_b\, x\, \%}{SN_p}$$

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:

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

Siendo:

CU_{ij}	Coste de urbanización por m² de suelo a urbanizar j que se encuentra en l polígono fiscal i
CU_{i0}	Coste de urbanización por m² 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:

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

Siendo:

$VSNC_{ik}$	Valor del suelo no consolidado del recinto k del polígono i
VR_{ikj}	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
$C082_k$	Coeficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo a la Norma 8.2.
$c05_k$	Coeficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5
SNC_{ik}	Superficie no consolidada del recinto k 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:

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

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
$C24_{jk}$	Coeficiente asignado al recinto k para el uso j, de acuerdo a la Norma 25
ks_{ik}	Coeficiente 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_{lm}	Coeficiente de participación de la unidad l en el elemento común afectado por repercusión m
SCC_m	Superficie cosntruida 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 suelo consolidado urbanizado sin rendimientos edificatorios

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 04II y 05DD en la que toma como referencia el valor de repercusión de otros usos de la zona de valor 05DD:

Zona de valor	Valor de repercusión de uso predominante	% de cálculo	Valor suelo libre consolidado
01HA	30,00 €/m2	10%	3,00 €/m2
02HA	77,00 €/m2	10%	7,70 €/m2
03AA	125,00 €/m2	10%	12,50 €/m2
04II	25,00 €/m2		3,00 €/m2
05DD	9,00 €/m2	10%	3,00 €/m2

6.6.1. Cálculo del valor del suelo consolidado urbanizado sin rendimientos edificatorios

El cálculo del valor del suelo libre consolidado o potencialmente consolidado, que recoge el incremento de valor del recinto derivado de la existencia de una superficie de suelo que, sin aportar un mayor aprovechamiento urbanístico, ofrece la posibilidad de otros usos no constructivos, se realizará como producto de la superficie del citado suelo por el valor del suelo libre consolidado establecido en los puntos anteriores. En notación matemática:

$$VSNC_{ik} = SLC_{ik} \; x \; VSLC_i$$

Siendo:

$VSNC_{ik}$ Valor del suelo no consolidado del recinto k del polígono i
SLC_{ik} Superficie de suelo libre consolidado del recinto k del polígono fiscal i
$VSLC_i$ Valor del suelo libre consolidado del polígono fiscal i

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:

Valor unitario = Vi + (Vs - Vi) x (Ci - 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.

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

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
$C082_k$	Coeficiente corrector total derivado de las características de la unidad l, de acuerdo a la Norma 8.2

Al valor así obtenido para la unidad se le añadirá, en su caso, el producto de su coeficiente de finca f_{l0} 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.

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

b) El coeficiente de interioridad, que se aplicará a unidades inmobiliarias de uso residencial y locales en planta baja que, formando parte de edificaciones cerradas, abran todos sus huecos de luces a patios

interiores. Podrá diferenciarse entre unidades en las que todos los huecos den a patios de parcela y aquéllas en las que haya huecos a patios de manzana. En caso de que tengan algún hueco a la vía pública, se considerarán unidades exteriores y no será de aplicación el coeficiente.

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

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

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

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

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

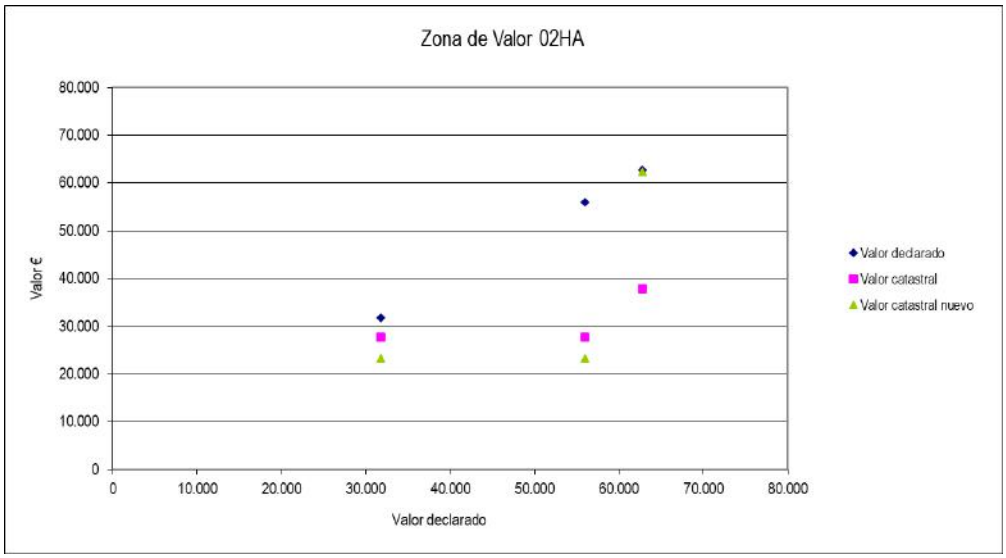
7.3.1 Zona de valor 02HA. Área residencial con viviendas en edificio adosado.

7.3.1.1 Comparación de valores de suelos.

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor 02HA de Monteagudo, compuesta por 3 elementos de suelo, 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:

Suelos									
Código de identificación	Superficie parcela	Superficies edificables		Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor por m2		
		Planta baja	Plantas elevadas				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
17300031	123,58 m2	259,52	111,22	31.770,40 €	27.747,42 €	23.290,34 €	257,08 €/m2	224,53 €/m2	188,46 €/m2
17300030	123,58 m2	259,52	111,22	55.989,46 €	27.747,42 €	23.290,34 €	453,06 €/m2	224,53 €/m2	188,46 €/m2
17300060	550,00 m2	694,40	297,60	62.755,50 €	37.801,50 €	62.318,66 €	114,10 €/m2	68,73 €/m2	113,31 €/m2
Medias	**265,72 m2**	**404,48 m2**	**173,35 m2**	**50.171,79 m2**	**31.098,78 m2**	**36.299,78 m2**	**274,75 m2**	**172,60 m2**	**163,41 m2**
Mediana							**257,08 €/m2**	**224,53 €/m2**	**188,46 €/m2**

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



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

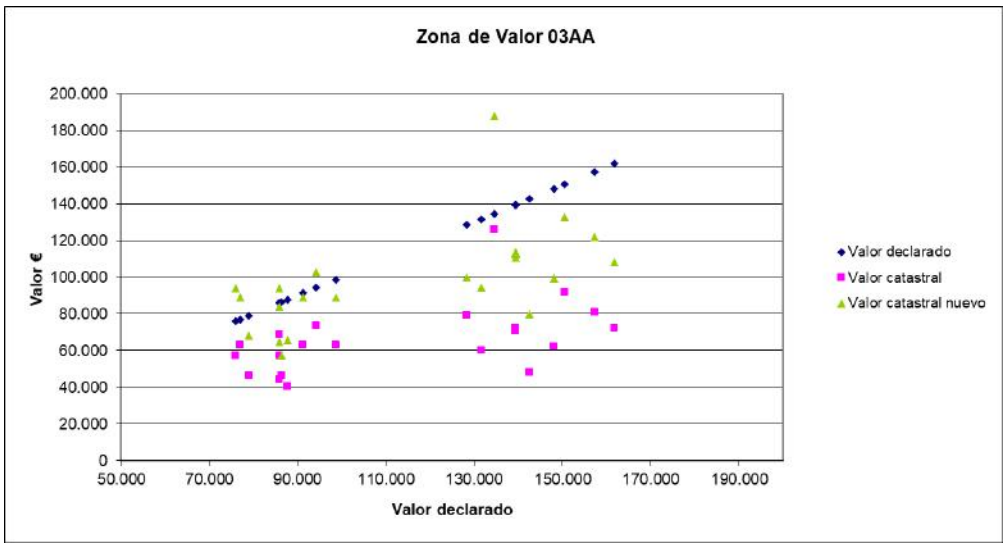
7.3.2.1 Comparación de valores de casas.

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor 03AA de Monteagudo, compuesta por 24 elementos de las 333 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 sitos 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				
17300021	284,00	83,42	97,00	87.744,00 €	40.555,75 €	65.654,37 €	90.919,07 €
17300024	303,00	55,90	65,00	86.394,00 €	46.321,98 €	57.276,42 €	66.012,05 €
17300036	312,30	129,95	151,10	85.840,00 €	68.821,80 €	83.732,71 €	139.929,29 €
17300037	333,00	60,20	70,00	142.584,00 €	47.899,87 €	79.621,18 €	81.819,50 €
17300052	171,10	94,94	110,40	139.479,53 €	70.901,93 €	112.079,07 €	
17300050	176,00	93,74	109,00	139.479,53 €	71.543,13 €	112.776,43 €	
17300056	174,10	93,74	109,00	139.479,53 €	72.102,98 €	113.405,76 €	
17300048	171,10	93,74	109,00	139.479,53 €	72.226,80 €	110.538,80 €	
17300054	150,30	94,94	110,40	139.479,53 €	71.295,07 €	112.514,57 €	
17300105	166,60	96,23	111,90	157.354,98 €	81.054,42 €	121.691,11 €	
17300107	142,00	94,17	109,50	131.616,00 €	60.204,96 €	94.491,30 €	
17300111	142,00	94,43	109,80	148.068,00 €	62.158,08 €	99.232,00 €	
17300178	291,00	63,64	74,00	78.969,60 €	46.491,86 €	68.280,25 €	73.274,80 €
17300180	284,00	60,20	70,00	85.840,00 €	44.439,06 €	64.818,06 €	69.630,40 €
17300202	610,55	190,92	222,00	134.557,00 €	126.173,72 €	187.748,04 €	253.650,60 €
17300208	221,80	85,05	98,90	75.987,00 €	57.233,32 €	94.109,96 €	126.970,20 €
17300209	221,80	85,05	98,90	85.840,00 €	57.233,32 €	94.109,96 €	126.970,20 €

Viviendas unifamiliares							
Código de identificación	Superficies			Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor modelos estadísticos
	Parcela	Vivienda					
		Útil	Construida				
17300212	293,00	150,50	175,00	150.552,00 €	91.851,35 €	132.785,51 €	190.280,58 €
17300220	216,00	97,18	113,00	128.353,80 €	79.442,87 €	99.778,71 €	169.861,08 €
17300222	152,00	93,74	109,00	77.010,13 €	63.125,18 €	89.075,81 €	130.540,60 €
17300224	152,00	93,74	109,00	98.712,00 €	63.125,18 €	89.075,81 €	130.540,60 €
17300227	158,00	93,74	109,00	91.317,60 €	62.912,13 €	89.075,81 €	131.433,78 €
17300273	390,96	91,30	106,16	94.234,64 €	73.616,56 €	102.654,24 €	151.493,52 €
17300294	354,33	99,40	115,58	161.704,00 €	72.444,96 €	108.179,62 €	154.111,33 €
Medias	**244,62**	**95,41**	**110,94**	**116.669,85 €**	**66.799,01 €**	**99.279,40 €**	**86.976,57 €**
Mediana				**129.984,90 €**	**65.973,49 €**	**96.861,65 €**	**86.369,29 €**

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), secano (02) y forestal-pastos (03).

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor con aprovechamiento agroforestal de Monteagudo, 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
17300377	1.572,00	1	100	VINA_REGADIO	1.229,24	7.819,59	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300590	2.782,00	1	100	T.LABOR REGADIO	1.800,00	6.470,17	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300592	2.403,00	1	100	T.LABOR REGADIO	1.800,00	7.490,64	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300385	1.010,00	1	100	T.LABOR REGADIO	427,00	4.227,72	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300644	3.425,00	1	100	VINA_REGADIO	1.352,00	3.947,45	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300637	6.232,00	1	100	T.LABOR REGADIO	2.704,55	4.339,78	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300374	1.495,60	1	100	T.LABOR REGADIO	415,94	2.781,12	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300373	233,00	1	100	ALMENDROS	64,87	2.783,93	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300345	1.233,00	1	100	T.LABOR REGADIO	500,00	4.055,15	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300500	505,50	1	100	FRUTALES REGADIO	500,00	9.891,20	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300648	2.274,00	1	100	T.LABOR REGADIO	1.803,04	7.928,94	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300618	3.256,00	1	100	VINA_REGADIO	1.453,59	4.464,34	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300491	1.169,98	1	100	T.LABOR REGADIO	913,84	7.810,73	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300598	2.064,67	1	100	T. DE LABOR REGADIO	6.010,12	29.109,35	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300597	2.064,67	1	100	T. LABOR REGADIO	12.000,00	58.120,67	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300551	1.826,73	1	100	OLIVAR EN REGADIO	800,00	4.379,41	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300593	2.403,00	1	100	T. LABOR REGADIO	9.015,18	37.516,35	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300499	3.661,88	1	100	T. LABOR REGADIO	6.000,00	16.385,03	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300591	2.782,00	1	100	T. LABOR REGADIO	21.000,00	75.485,26	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300360	2.403,62	1	100	T. LABOR REGADIO	1.976,00	8.220,93	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300601	574,53	1	100	T. LABOR REGADIO	1.200,00	20.886,64	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300556	2.490,94	1	100	T. LABOR REGADIO	1.000,00	4.014,55	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300559	3.590,80	1	100	T. LABOR REGADIO	1.400,00	3.898,85	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300524	1.182,00	1	100	VI\A EN REGADIO	500,00	4.230,12	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300384	2.143,89	1	100	T. LABOR REGADIO	1.100,00	5.130,86	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300522	6.724,37	1	100	VI\A EN REGADIO	6.780,00	10.082,73	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300523	514,70	1	100	VI\A EN REGADIO	460,00	8.937,24	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300549	411,86	1	100	VI\A EN REGADIO	360,00	8.740,83	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300613	1.917,70	1	100	T. LABOR REGADIO	1.562,00	8.145,17	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300554	3.198,30	1	100	T. LABOR REGADIO	5.108,60	15.972,86	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300387	1.721,01	1	100	T. LABOR REGADIO	754,00	4.381,15	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300334	1.368,17	1	100	T. LABOR REGADIO	635,00	4.641,24	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300335	1.222,93	1	100	T. LABOR REGADIO	500,00	4.088,54	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300332	1.923,75	1	100	T. LABOR REGADIO	845,00	4.392,46	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300567	934,47	1	100	T. LABOR REGADIO	410,00	4.387,51	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300369	551,52	1	100	ALMENDROS	300,00	5.439,51	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300367	1.305,59	1	100	T. LABOR REGADIO	800,00	6.127,50	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300368	177,29	1	100	PASTOS	100,00	5.640,48	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300346	1.849,44	1	100	T. LABOR REGADIO	1.000,00	5.407,04	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300348	462,58	1	100	PASTOS Y ARBOLADO	200,00	4.323,58	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300354	632,04	1	100	FRUTALES EN REGADIO	450,00	7.119,80	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300355	103,85	1	100	PASTOS	50,00	4.814,64	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300550	2.198,26	1	100	VI\A EN REGADIO	500,00	2.274,53	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300501	251,79	1	100	FRUTALES EN REGADIO	200,00	7.943,13	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300649	185,21	1	100	T. LABOR REGADIO	200,00	10.798,55	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300359	804,05	1	100	ALMENDROS	650,00	8.084,07	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300494	4.462,59	1	100	VI\A EN REGADIO	11.640,00	26.083,51	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300495	435,32	1	100	PASTOS	360,00	8.269,78	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300615	1.009,61	1	100	T. LABOR REGADIO	600,00	5.942,89	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300616	254,70	1	100	PASTOS	100,00	3.926,19	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300617	457,52	1	100	T. LABOR REGADIO	300,00	6.557,09	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300529	617,00	1	100	T. LABOR REGADIO	513,00	8.314,42	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300365	950,14	1	100	T. LABOR REGADIO	550,00	5.788,62	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300364	898,00	1	100	T. LABOR REGADIO	500,00	5.567,93	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300609	2.033,41	1	100	OLIVAR EN REGADIO	424,57	2.087,97	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300527	334,95	1	100	T. LABOR REGADIO	69,75	2.082,40	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300526	289,43	1	100	T. LABOR REGADIO	60,35	2.085,13	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300496	1.544,00	1	100	T. LABOR REGADIO	1.000,00	6.476,68	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300379	840,00	1	100	ALMENDROS	550,00	6.547,62	4.377,94	6.486,10	8.221,80

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
17300614	1.459,00	1	100	T. LABOR REGADIO	300,00	2.056,20	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300652	4.301,49	1	100	PASTOS	1.825,08	4.242,89	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300653	1.093,91	1	100	T. LABOR REGADIO	464,14	4.242,91	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300587	670,81	1	100	ALMENDROS	800,00	11.925,88	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300641	839,45	1	100	T. LABOR REGADIO	390,00	4.645,90	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300642	746,47	1	100	PASTOS	110,00	1.473,60	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300339	595,54	1	100	FRUTALES EN REGADIO	500,00	8.395,74	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300314	3.760,00	1	100	VI\A EN REGADIO	2.800,00	7.446,81	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300612	1.050,44	1	100	T. LABOR REGADIO	864,00	8.225,12	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300581	975,13	1	100	T. LABOR REGADIO	400,00	4.102,02	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300608	1.307,60	1	100	VI\A EN REGADIO	550,00	4.206,18	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300594	1.271,23	1	100	T. LABOR REGADIO	1.046,00	8.228,25	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300580	562,00	1	100	T. LABOR REGADIO	338,00	6.014,23	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300582	975,13	1	100	T. LABOR REGADIO	400,00	4.102,02	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300489	3.072,87	1	100	T. LABOR REGADIO	6.000,00	19.525,72	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300622	3.983,83	1	100	T. LABOR REGADIO	3.275,00	8.220,73	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300502	8.463,87	1	100	OLIVAR EN REGADIO	4.335,00	5.121,77	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300388	1.721,01	1	100	T. LABOR REGADIO	1.200,00	6.972,65	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300376	1.495,02	1	100	T. LABOR REGADIO	996,00	6.662,12	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300375	1.764,87	1	100	T. LABOR REGADIO	1.161,00	6.578,39	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300356	2.751,00	1	100	T. LABOR REGADIO	2.072,00	7.531,81	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300337	398,23	1	100	FRUTALES EN REGADIO	300,00	7.533,34	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300341	4.533,66	1	100	T. LABOR REGADIO	3.509,00	7.739,88	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300342	7.352,88	1	100	T. LABOR REGADIO	5.000,00	6.800,06	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300343	698,69	1	100	PASTOS	306,00	4.379,62	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300604	1.163,86	1	100	T. LABOR REGADIO	1.000,00	8.592,10	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300490	3.041,58	1	100	VI\A EN REGADIO	2.700,00	8.876,97	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300351	811,68	1	100	T. LABOR REGADIO	240,00	2.956,83	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300352	1.554,29	1	100	VI\A EN REGADIO	570,91	3.673,12	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300353	2.529,42	1	100	VI\A EN REGADIO	929,09	3.673,13	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300372	4.735,53	1	100	OLIVAR EN REGADIO	3.000,00	6.335,09	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300362	1.443,19	1	100	T. LABOR REGADIO	1.000,00	6.929,09	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300595	2.981,53	1	100	T. LABOR REGADIO	1.225,00	4.108,63	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300584	5.287,75	1	100	T. LABOR REGADIO	2.174,00	4.111,39	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300585	1.443,85	1	100	T. LABOR REGADIO	594,00	4.114,00	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300586	349,73	1	100	T. LABOR REGADIO	143,00	4.088,87	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300370	1.165,96	1	100	OLIVAR EN REGADIO	958,00	8.216,41	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300371	99,74	1	100	PASTOS	82,00	8.221,38	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300610	1.390,23	1	100	T. LABOR REGADIO	1.886,00	13.566,10	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300611	713,19	1	100	T. LABOR REGADIO	936,00	13.124,13	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300645	3.077,86	1	100	T. LABOR REGADIO	4.120,00	13.385,92	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300638	1.712,54	1	100	T. LABOR REGADIO	3.253,28	18.996,81	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300389	8.159,72	1	100	T. LABOR REGADIO	5.032,24	6.167,17	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300619	1.886,20	1	100	VI\A EN REGADIO	920,46	4.879,97	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300620	156,47	1	100	OLIVAR EN REGADIO	76,35	4.879,84	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300621	211,44	1	100	T. LABOR REGADIO	103,18	4.880,10	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300605	618,12	1	100	T. LABOR REGADIO	1.500,00	24.267,13	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300347	1.717,87	1	100	OLIVAR EN REGADIO	945,34	5.502,95	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300349	462,78	1	100	PASTOS Y ARBOLADO	254,66	5.502,92	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300493	1.954,30	1	100	T. LABOR REGADIO	2.700,00	13.815,69	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300336	1.496,99	1	100	FRUTALES EN REGADIO	900,00	6.012,06	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300596	2.481,30	1	100	VI\A EN REGADIO	3.000,00	12.090,44	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300358	2.364,37	1	100	OLIVAR EN REGADIO	2.000,00	8.458,91	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300583	533,41	1	100	T. LABOR REGADIO	320,00	5.999,14	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300568	921,61	1	100	T. LABOR REGADIO	400,00	4.340,23	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300540	15.039,43	1	100	T. LABOR REGADIO	5.840,87	3.883,70	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300338	3.936,88	1	100	T. LABOR REGADIO	1.067,00	2.710,27	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300606	590,27	1	100	T. LABOR REGADIO	500,00	8.470,70	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300541	2.412,02	1	100	T. LABOR REGADIO	560,00	2.321,71	4.377,94	6.486,10	8.221,80

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
17300555	1.053,14	1	100	T. LABOR REGADIO	865,87	8.221,79	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300579	2.355,36	1	100	T. LABOR REGADIO	1.800,00	7.642,14	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300510	924,12	1	100	VI\A EN REGADIO	519,29	5.619,34	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300511	1.046,07	1	100	VI\A EN REGADIO	587,82	5.619,36	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300520	1.055,06	1	100	VI\A EN REGADIO	592,88	5.619,41	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300543	2.131,17	1	100	VI\A EN REGADIO	1.420,00	6.663,01	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300544	1.711,09	1	100	ALMENDROS	1.145,00	6.691,64	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300542	2.412,02	1	100	T. LABOR REGADIO	560,00	2.321,71	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300497	771,10	1	100	T. LABOR REGADIO	1.060,00	13.746,60	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300498	320,70	1	100	FRUTALES EN REGADIO	440,00	13.719,99	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300390	1.955,24	1	100	T. LABOR REGADIO	829,10	4.240,40	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300391	815,31	1	100	T. LABOR REGADIO	345,73	4.240,43	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300392	366,91	1	100	PASTOS	155,58	4.240,38	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300607	590,27	1	100	T. LABOR REGADIO	1.112,00	18.838,84	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300340	2.110,60	1	100	T. LABOR REGADIO	500,00	2.368,99	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300326	9.427,00	1	100	VI\A EN REGADIO	6.000,00	6.364,70	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300327	20.762,27	1	100	VI\A EN REGADIO	6.000,00	2.889,86	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300344	1.044,42	1	100	T. LABOR REGADIO	697,05	6.674,04	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300398	1.076,56	1	100	T. LABOR REGADIO	1.678,39	15.590,31	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300402	1.710,54	1	100	T. LABOR REGADIO	2.668,07	15.597,82	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300403	155,30	1	100	PASTOS	238,00	15.325,18	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300404	1.850,75	1	100	T. LABOR REGADIO	2.884,00	15.582,87	4.377,94	6.486,10	8.221,80
17300399	448,65	1	100	ALMENDROS	1.400,00	31.204,73	4.377,94	6.486,10	8.221,80
Medias	**2.040,77**	**1**	**100**	**T.Labor Regadío**	**1.694,11**	**8.619,94**	**4.377,94**	**6.486,10**	**8.221,80**
17300508	1.080,77	1	200	OLIVAR EN REGADIO	700,00	6.476,86	3.283,41	4.864,57	6.144,72
17300453	2.527,00	1	200	T. LABOR REGADIO	1.050,00	4.155,12	3.283,41	4.864,57	6.144,72
17300406	225,90	1	200	T. LABOR REGADIO	500,00	22.133,69	3.283,41	4.864,57	6.144,72
17300454	4.193,34	1	200	T. LABOR REGADIO	2.577,00	6.145,46	3.283,41	4.864,57	6.144,72
17300419	1.965,00	1	200	T. LABOR REGADIO	1.095,00	5.572,52	3.283,41	4.864,57	6.144,72
17300426	2.695,00	1	200	OLIVAR EN REGADIO	1.347,00	4.998,14	3.283,41	4.864,57	6.144,72
17300428	7.132,00	1	200	T. LABOR REGADIO	3.565,00	4.998,60	3.283,41	4.864,57	6.144,72
17300427	3.538,00	1	200	OLIVAR EN REGADIO	1.768,00	4.997,17	3.283,41	4.864,57	6.144,72
17300531	8.004,25	1	200	T. LABOR REGADIO	3.738,00	4.670,02	3.283,41	4.864,57	6.144,72
17300532	1.455,56	1	200	T. LABOR REGADIO	600,00	4.122,12	3.283,41	4.864,57	6.144,72
17300420	876,12	1	200	T. LABOR REGADIO	900,00	10.272,57	3.283,41	4.864,57	6.144,72
17300448	15.002,66	1	200	T. LABOR REGADIO	6.939,20	4.625,31	3.283,41	4.864,57	6.144,72
17300449	61,76	1	200	OLIVAR EN REGADIO	28,57	4.625,69	3.283,41	4.864,57	6.144,72
17300463	1.487,00	1	200	T. LABOR REGADIO	682,78	4.591,66	3.283,41	4.864,57	6.144,72
17300464	1.291,00	1	200	T. LABOR REGADIO	592,79	4.591,71	3.283,41	4.864,57	6.144,72
17300465	1.531,72	1	200	T. LABOR REGADIO	724,43	4.729,52	3.283,41	4.864,57	6.144,72
17300434	3.510,95	1	200	OLIVAR EN REGADIO	2.510,00	7.149,06	3.283,41	4.864,57	6.144,72
17300435	1.313,47	1	200	OLIVAR EN REGADIO	940,00	7.156,62	3.283,41	4.864,57	6.144,72
17300436	894,34	1	200	PASTOS	550,00	6.149,79	3.283,41	4.864,57	6.144,72
17300405	174,05	1	200	T. LABOR REGADIO	106,95	6.144,79	3.283,41	4.864,57	6.144,72
17300407	225,90	1	200	T. LABOR REGADIO	138,80	6.144,31	3.283,41	4.864,57	6.144,72
17300409	220,02	1	200	T. LABOR REGADIO	135,20	6.144,90	3.283,41	4.864,57	6.144,72
Medias	**2.700,26**	**1**	**200**	**T.Labor Regadío**	**1.417,67**	**6.390,71**	**3.283,41**	**4.864,57**	**6.144,72**
17300476	2.750,00	1	300	VINA_REGADIO	1.200,00	4.363,64	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300654	1.768,57	1	300	T. LABOR REGADIO	3.800,00	21.486,29	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300475	2.484,16	1	300	ALMENDROS	478,43	1.925,91	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300400	3.752,25	1	300	ALMENDROS	2.404,00	6.406,82	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300468	1.391,56	1	300	T. LABOR REGADIO	400,00	2.874,47	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300451	3.946,99	1	300	T. LABOR REGADIO	1.605,49	4.067,63	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300452	163,63	1	300	PASTOS	66,56	4.067,71	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300401	3.752,25	1	300	ALMENDROS	1.100,00	2.931,57	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300446	1.527,00	1	300	T. LABOR REGADIO	636,00	4.165,03	2.188,94	3.243,05	4.067,64

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
17300441	3.163,35	1	300	T. LABOR REGADIO	693,00	2.190,72	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300442	360,89	1	300	PASTOS	60,00	1.662,56	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300443	1.447,70	1	300	PASTOS	297,00	2.051,53	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300438	2.525,23	1	300	T. LABOR REGADIO	845,00	3.346,23	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300439	6.423,54	1	300	T. LABOR REGADIO	2.060,00	3.206,95	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300440	365,72	1	300	PASTOS	80,00	2.187,47	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300562	2.664,74	1	300	T. LABOR REGADIO	1.026,63	3.852,64	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300563	143,72	1	300	PASTOS	55,37	3.852,68	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300455	1.628,00	1	300	OLIVAR EN REGADIO	650,00	3.992,63	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300479	2.535,17	1	300	VI\A EN REGADIO	1.031,00	4.066,79	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300481	1.810,27	1	300	ALMENDROS	736,00	4.065,69	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300482	491,13	1	300	OLIVAR EN REGADIO	200,00	4.072,24	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300480	331,00	1	300	OLIVAR EN REGADIO	135,00	4.078,55	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300383	250,42	1	300	PASTOS	108,00	4.312,75	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300382	1.406,06	1	300	ALMENDROS	590,00	4.196,12	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300473	1.404,14	1	300	PASTOS	2.000,00	14.243,59	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300456	1.944,92	1	300	T. LABOR REGADIO	791,12	4.067,62	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300565	2.686,23	1	300	OLIVAR EN REGADIO	2.000,00	7.445,38	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300575	3.114,68	1	300	T. LABOR REGADIO	603,69	1.938,19	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300381	2.044,76	1	300	T. LABOR REGADIO	396,31	1.938,20	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300477	945,19	1	300	T. LABOR REGADIO	1.000,00	10.579,88	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300474	3.505,35	1	300	OLIVAR EN REGADIO	750,00	2.139,59	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300472	688,83	1	300	ALMENDROS	150,00	2.177,61	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300461	246,17	1	300	PASTOS	104,40	4.240,79	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300462	222,91	1	300	T. LABOR REGADIO	94,52	4.240,09	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300458	4.493,28	1	300	T. LABOR REGADIO	1.905,33	4.240,40	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300459	565,94	1	300	PASTOS	239,98	4.240,38	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300460	127,18	1	300	PASTOS	53,93	4.240,57	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300485	3.721,41	1	300	T. LABOR REGADIO	1.578,04	4.240,44	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300486	220,25	1	300	PASTOS	93,39	4.240,29	2.188,94	3.243,05	4.067,64
17300478	945,19	1	300	T. LABOR REGADIO	888,00	9.394,94	2.188,94	3.243,05	4.067,64
Medias	**1.848,99**	**1**	**300**	**T.Labor Regadío**	**822,65**	**4.675,82**	**2.188,94**	**3.243,05**	**4.067,64**
17300432	2.867,87	3	100	PASTOS	480,00	1.673,72	195,16	288,64	288,48
17300393	12.452,85	3	100	PASTOS	5.801,00	4.658,37	195,16	288,64	288,48
17300333	437,65	3	100	SOTO	5,00	114,25	195,16	288,64	288,48
17300651	636,00	3	100	PASTOS	10,79	169,60	195,16	288,64	288,48
17300558	717,30	3	100	NOGALES	40,00	557,65	195,16	288,64	288,48
17300557	717,30	3	100	NOGALES	40,00	557,65	195,16	288,64	288,48
17300483	440,03	3	100	HUERTO	660,00	14.998,98	195,16	288,64	288,48
17300484	233,99	3	100	HUERTO	340,00	14.530,54	195,16	288,64	288,48
Medias	**2.312,87**	**3**	**100**	**Pastos**	**922,10**	**4.657,59**	**195,16**	**288,64**	**288,48**

7.3.3.2 Tipo improductivo (04).

El valor atribuible a las parcelas caracterizadas como de tipo 4 (improductivo) se fija de acuerdo a lo establecido en la tabla 13-004 del Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Anexo del Decreto Foral 334/2001, de 26 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, en 60,00 €/Ha.

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 05DD.

Zona de valor	Tipo	Clase	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m2)
01	Construcción 05	1,00	3,00
02		1,00	3,00
03		1,00	3,00
04		1,00	3,00
05		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

C*oeficiente 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

C*oeficiente 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

C*oeficiente 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".