

## PONENCIA DE VALORACIÓN

URDAZUBI / URDAX

*III. Anexo de valoración*

ÍNDICE

---

1.	CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS.....	34
1.1.	Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor .....	34
1.2.	Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor .....	35
1.2.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	35
1.2.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial .....	35
1.3.	Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor.....	36
1.3.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	36
1.3.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial .....	36
1.4.	Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor .....	37
1.4.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	37
1.4.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial .....	38
2.	MUESTRA DE MERCADO .....	39
2.1.	Muestra de mercado de compraventas de construcciones y suelos por zona de valor .....	39
2.1.1.	Zona de valor 01HU .....	39
2.1.1.	Zona de valor 02HU .....	39
2.1.1.	Zona de valor 03MM .....	39
2.2.	Coeficientes de actualización de las muestras de mercado .....	40
2.3.	Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase 40	
3.	PARCELA TIPO.....	42
3.1.	Zona de valor 01HU .....	42
3.2.	Zona de valor 02HU .....	43
3.2.1.	Análisis de mercado de pisos.....	43
3.3.	Zona de valor 03MM .....	45
3.3.1.	Análisis de mercado de suelos.....	45
3.4.	Análisis de mercado de diseminado .....	48
3.5.	Zona de valor 00RE y 00RG. Vivienda protegida de régimen especial y general.....	49
3.6.	Zona de valor 00PT y 00PP. Vivienda protegida de precio tasado y pactado .....	49
4.	ANALISIS DE COSTES .....	51
4.1.	Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado.....	51
4.1.1.	Zona de valor 01HU .....	51
4.1.1.	Zona de valor 02HU .....	54
4.1.2.	Zona de valor 03MM .....	58
4.1.3.	Zona de valor 04DD .....	59
4.1.1.	Zona de valor 00RE .....	62
4.1.2.	Zona de valor 00RG .....	67
4.1.3.	Zona de valor 00PT.....	71
4.1.4.	Zona de valor 00PP.....	75
4.2.	Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción .....	80
4.2.1.	Zonas de valor 01HU, 02HU y 03MM .....	80
4.2.1.	Zona de valor 04DD .....	80

4.3.	Costes de mercado de la urbanización.....	81
4.3.1.	Zonas de valor 01HU y 02UU .....	81
4.3.2.	Zonas de valor 03MM.....	84
5.	VALORACION DEL SUELO .....	88
5.1.	Determinación del valor básico de repercusión del suelo urbanizado para los distintos usos constructivos del mismo por zona de valor .....	88
5.2.	Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios.....	91
5.2.1.	Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso .....	91
5.2.2.	Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa .....	91
5.3.	Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar .....	92
5.4.	Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas.....	93
5.5.	Determinación del valor del suelo libre consolidado .....	94
5.6.	Valoración del suelo con rendimientos agrícolas por método de valores medios.....	94
6.	VALOR REGISTRAL .....	96
6.1.	Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles .....	96
6.2.	Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral .....	96
6.3.	Análisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor.....	97
6.3.1.	Zona de valor 02HU .....	97
6.3.1.	Zona de valor 03MM .....	98
6.4.	Zonas con aprovechamiento agroforestal.....	99
6.4.1.	Tipo regadío (01), secano (02) y forestal-pastos (03) .....	99
6.4.2.	Tipo improductivo (04).....	100
6.4.3.	Tipo construcción (05).....	100
7.	VALOR-TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL.....	101
7.1.	Ámbito de aplicación.....	101
7.2.	Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas .....	101
7.3.	Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas .....	102
7.4.	Coste de construcción por metro lineal de oleoducto .....	102

## 1. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

Para un correcto conocimiento de la situación inmobiliaria del municipio de Urdazubi / Urdax, es necesario analizar los datos catastrales más relevantes de las unidades inmobiliarias incluidas en cada una de las zonas de valor definidas por el presente documento y recogidas en el Registro de la Riqueza Territorial.

De entre los datos que caracterizan a las construcciones, recogidos en el artículo 17.3.b del decreto foral 100/2008, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la ley foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastro de Navarra, en adelante Reglamento, se estiman más relevantes para su análisis las características de uso, superficie, categoría de valor tipo y antigüedad de las unidades inmobiliarias.

### 1.1. Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor

Se analizan por zonas de valor las unidades inmobiliarias que constan en el Catastro de Urdazubi / Urdax con diferenciación de usos y las plantas en las que se encuentran ubicadas, cuando se precisa. La identificación se realiza de acuerdo con la tabla 10.a "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones" de la resolución 172/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en adelante parámetros generales de valoración.

Uso	Planta	Zona de Valor				Total unidades
		01HU	02HU	03MM	04DD	
Residencial	Unifamiliar	15	34	25	90	164
	Pisos	3	44	1	22	70
	VP					
Almacén	Pl. Baja	24	53	33	244	354
	Entreplanta					
	Pl. Elevadas	12	25	11	69	117
Comercial	Pl. Baja		15	30	4	49
	Entreplanta			2		2
	Pl. Elevadas			3	1	4
Administrativo	Pl. Baja	1	1	6	3	11
	Entreplanta					
	Pl. Elevadas			1		1
Hostelería	Pl. Baja		6	3	10	19
	Entreplanta					
	Pl. Elevadas			4	2	6
Docentes	Pl. Baja	1				1
	Entreplanta					
	Pl. Elevadas					
Públicos	Pl. Baja	1	1		1	3
	Entreplanta					
	Pl. Elevadas		2			2
Trasteros	Sótano					
	Pl. Baja					
	Pl. Elevadas			1		1
Garajes	Pl. Baja	2	14	1	25	42
	Sótano			1	1	2
Suelos		7	19	35	8	69
Resto de usos		22	37	49	129	237
<b>Total unidades</b>		<b>88</b>	<b>251</b>	<b>206</b>	<b>609</b>	<b>1.154</b>

## 1.2. Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor

Se analiza la antigüedad por tramos y zona de valor de las unidades inmobiliarias que figuran en el Catastro de Urdazubi / Urdax de acuerdo con la tabla 10.a “Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones” de los parámetros generales de valoración, diferenciando entre casas, pisos y locales industriales.

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

Zona de Valor	Antigüedad pisos en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
01HU	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%
02HU	0	0	3	0	4	0	2	2	27	6
	0%	0%	7%	0%	9%	0%	5%	5%	61%	14%
03MM	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%
04DD	0	0	0	1	2	0	8	7	4	0
	0%	0%	0%	5%	9%	0%	36%	32%	18%	0%
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>31</b>	<b>6</b>
	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>4%</b>	<b>1%</b>	<b>9%</b>	<b>0%</b>	<b>14%</b>	<b>19%</b>	<b>44%</b>	<b>9%</b>

Zona de Valor	Antigüedad viviendas unifamiliares en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
01HU	4	0	0	4	2	0	2	2	1	0
	27%	0%	0%	27%	13%	0%	13%	13%	7%	0%
02HU	11	0	2	9	3	3	3	1	0	2
	32%	0%	6%	26%	9%	9%	9%	3%	0%	6%
03MM	7	0	2	2	4	6	0	3	0	0
	29%	0%	8%	8%	17%	25%	0%	13%	0%	0%
04DD	29	0	1	9	7	5	8	5	17	9
	32%	0%	1%	10%	8%	6%	9%	6%	19%	10%
<b>TOTAL</b>	<b>51</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>24</b>	<b>16</b>	<b>14</b>	<b>13</b>	<b>11</b>	<b>18</b>	<b>11</b>
	<b>31%</b>	<b>0%</b>	<b>3%</b>	<b>15%</b>	<b>10%</b>	<b>9%</b>	<b>8%</b>	<b>7%</b>	<b>11%</b>	<b>7%</b>

### 1.2.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial

Zona de Valor	Antigüedad locales industriales y comerciales en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
01HU	4	0	0	0	1	0	3	5	2	1
	25%	0%	0%	0%	6%	0%	19%	31%	13%	6%
02HU	15	1	1	7	6	6	5	7	17	8
	21%	1%	1%	10%	8%	8%	7%	10%	23%	11%
03MM	11	0	7	7	13	10	5	5	17	5
	14%	0%	9%	9%	16%	13%	6%	6%	21%	6%
04DD	115	2	18	14	22	33	26	39	39	22
	35%	1%	5%	4%	7%	10%	8%	12%	12%	7%

Zona de Valor	Antigüedad locales industriales y comerciales en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
TOTAL	145	3	26	28	42	49	39	56	75	36
	29%	1%	5%	6%	8%	10%	8%	11%	15%	7%

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

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

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

Zona de Valor	Categoría pisos					
	1	2	3	4	5	6
01HU	0	0	3	0	0	0
	0%	0%	100%	0%	0%	0%
02HU	0	1	43	0	0	0
	0%	2%	98%	0%	0%	0%
03MM	0	0	0	1	0	0
	0%	0%	0%	100%	0%	0%
04DD	0	6	16	0	0	0
	0%	27%	73%	0%	0%	0%
TOTAL	0	7	62	1	0	0
	0%	10%	89%	1%	0%	0%

Zona de Valor	Categoría viviendas unifamiliares					
	1	2	3	4	5	6
01HU	0	2	5	8	0	0
	0%	13%	33%	53%	0%	0%
02HU	1	1	14	18	0	0
	3%	3%	41%	53%	0%	0%
03MM	0	1	19	4	0	0
	0%	4%	79%	17%	0%	0%
04DD	0	8	43	36	3	0
	0%	9%	48%	40%	3%	0%
TOTAL	1	12	81	66	3	0
	1%	7%	50%	40%	2%	0%

#### 1.3.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial

Zona de Valor	Categoría locales industriales y comerciales					
	1	2	3	4	5	6
01HU	0	2	5	6	3	0
	0%	13%	31%	38%	19%	0%
02HU	0	3	38	27	5	0
	0%	4%	52%	37%	7%	0%
03MM	0	20	40	19	1	0

Zona de Valor	Categoría locales industriales y comerciales					
	1	2	3	4	5	6
	0%	25%	50%	24%	1%	0%
04DD	2	8	95	202	22	1
	1%	2%	29%	61%	7%	0%
TOTAL	2	33	178	254	31	1
	0%	7%	36%	51%	6%	0%

#### 1.4. Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor

Se analiza la superficie construida con comunes de las unidades inmobiliarias que figuran en el Catastro de Urdazubi / Urdax de acuerdo con la tabla 10.a "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones" de los parámetros generales de valoración, diferenciando entre casas, pisos y locales industriales.

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

Zona de Valor	Superficie construida privada pisos en metros cuadrados									
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300
01HU	0	1	1	0	0	0	1	0	0	0
	0%	33%	33%	0%	0%	0%	33%	0%	0%	0%
02HU	0	33	0	1	3	1	2	3	1	0
	0%	75%	0%	2%	7%	2%	5%	7%	2%	0%
03MM	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
04DD	0	6	0	2	3	5	2	2	2	0
	0%	27%	0%	9%	14%	23%	9%	9%	9%	0%
TOTAL	0	40	1	4	6	6	5	5	3	0
	0%	57%	1%	6%	9%	9%	7%	7%	4%	0%

Zona de Valor	Superficie construida privada viviendas unifamiliares en metros cuadrados									
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300
01HU	0	0	1	1	2	0	3	4	4	0
	0%	0%	7%	7%	13%	0%	20%	27%	27%	0%
02HU	1	2	0	1	0	2	5	7	3	13
	3%	6%	0%	3%	0%	6%	15%	21%	9%	38%
03MM	1	0	0	1	3	2	1	2	9	5
	4%	0%	0%	4%	13%	8%	4%	8%	38%	21%
04DD	1	0	3	3	3	9	5	24	38	4
	1%	0%	3%	3%	3%	10%	6%	27%	42%	4%
TOTAL	3	2	4	6	8	13	14	37	54	22
	2%	1%	2%	4%	5%	8%	9%	23%	33%	13%

1.4.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial

Zona de Valor	Superficie construida locales industriales y comerciales en metros cuadrados									
	menor 100	de 100 a 200	de 200 a 400	de 400 a 600	de 600 a 800	de 800 a 1000	de 1000 a 1500	de 1500 a 2000	de 2000 a 3000	mayor 3000
01HU	9	2	5	0	0	0	0	0	0	0
	56%	13%	31%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
02HU	51	16	6	0	0	0	0	0	0	0
	70%	22%	8%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
03MM	23	16	18	5	4	3	2	3	2	4
	29%	20%	23%	6%	5%	4%	3%	4%	3%	5%
04DD	144	106	64	13	3	0	1	0	0	0
	44%	32%	19%	4%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL	227	140	93	18	7	3	3	3	2	4
	46%	28%	19%	4%	1%	1%	1%	1%	0%	1%

## 2. MUESTRA DE MERCADO

### 2.1. Muestra de mercado de compraventas de construcciones y suelos por zona de valor

#### 2.1.1. Zona de valor 01HU

##### 2.1.1.1. Muestra de mercado de unifamiliares

No existen muestras de mercado para la zona de valor 01HU de Urdazubi / Urdax, debido a la limitada actividad inmobiliaria y escaso número de inmuebles que la componen.

#### 2.1.1. Zona de valor 02HU

##### 2.1.1.1. Muestra de mercado de pisos

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

Código de identificación	Superficie (m <sup>2</sup> ) y tipologías				Año de const.	Año reforma	Tipo reforma	Año estimado	Planta	Ascensor	Nº aparc.	Trastero (m <sup>2</sup> )	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Útil	Privada	Const.	Tipo												
<b>Medias</b>	<b>50,32</b>	<b>58,37</b>	<b>67,99</b>	<b>01213</b>	<b>1997,6</b>	<b>100,45</b>		<b>2006</b>			<b>0,1</b>	<b>0,00</b>	<b>106.234,53</b>	<b>2010</b>		<b>78.864,09</b>
23900042	48,62	56,40	72,65	01213	1800	2009	M	1967	Bajo	No	0	0,00	150.000,00	2007	TPAJD	91.188,64
23900044	43,10	50,00	50,00	01213	2003	0		2003	Bajo	No	0	0,00	88.000,00	2007	TPAJD	53.497,33
23900047	49,50	57,42	67,57	01213	2006	0		2006	1º	No	0	0,00	72.000,00	2012	TPAJD	66.967,81
23900048	49,50	57,42	67,57	01213	2006	0		2006	2º	No	0	0,00	72.000,00	2012	TPAJD	66.967,81
23900049	50,60	58,70	68,37	01213	2008	0		2008	1º	No	0	0,00	101.000,00	2009	TPAJD	69.872,68
23900051	50,60	58,70	68,37	01213	2008	0		2008	1º	No	0	0,00	89.559,00	2009	TPAJD	61.957,70
23900052	50,60	58,70	68,37	01213	2008	0		2008	2º	No	0	0,00	89.559,00	2009	TPAJD	61.957,70
23900053	51,29	59,50	69,30	01213	2008	0		2008	1º	No	0	0,00	89.559,00	2009	TPAJD	61.957,70
23900054	51,29	59,50	69,30	01213	2008	0		2008	1º	No	0	0,00	108.070,00	2009	TPAJD	74.763,77
23900055	51,29	59,50	69,30	01213	2008	0		2008	2º	No	0	0,00	89.559,00	2009	TPAJD	61.957,70
23900056	51,29	59,50	69,30	01213	2008	0		2008	2º	No	0	0,00	89.559,00	2009	TPAJD	61.957,70
23900058	50,60	58,70	68,37	01213	2008	0		2008	2º	No	0	0,00	113.000,00	2015	TPAJD	126.020,24
23900059	51,38	59,60	69,41	01213	2009	0		2009	2º	No	0	0,00	120.000,00	2010	TPAJD	88.593,28
23900060	50,69	58,80	68,48	01213	2009	0		2009	2º	No	0	0,00	120.000,00	2010	TPAJD	88.593,28
23900061	50,69	58,80	68,48	01213	2009	0		2009	1º	No	0	0,00	120.000,00	2010	TPAJD	88.593,28
23900062	51,38	59,60	69,41	01213	2009	0		2009	1º	No	0	0,00	120.000,00	2010	TPAJD	88.593,28
23900063	50,60	58,70	68,36	01213	2009	0		2009	1º	No	0	0,00	120.000,00	2010	TPAJD	88.593,28
23900065	51,38	59,60	69,41	01213	2009	0		2009	1º	No	0	0,00	120.000,00	2010	TPAJD	88.593,28
23900068	50,60	58,70	68,36	01213	2009	0		2009	2º	No	1	0,00	120.000,00	2010	TPAJD	88.593,28
23900070	51,38	59,60	69,41	01213	2009	0		2009	2º	No	1	0,00	132.825,50	2010	TPAJD	98.062,06
23900075	50,78	58,90	69,20	01213	2017	0		2017	1º	No	0	0,00	50.000,00	2017	TPAJD	53.649,91
23900076	50,00	58,00	68,14	01213	2017	0		2017	1º	No	0	0,00	50.000,00	2017	TPAJD	53.649,91
23900077	50,78	58,90	69,20	01213	2017	0		2017	1º	No	0	0,00	50.000,00	2017	TPAJD	53.649,91

#### 2.1.1. Zona de valor 03MM

No existen muestras representativas de mercado para la zona de valor 03MM de Urdazubi / Urdax, debido a la limitada actividad inmobiliaria, al escaso número de construcciones y a la variabilidad de las tipologías.

##### 2.1.1.1. Muestra de mercado de suelos

Existe únicamente una muestra de mercado para la zona de valor 03MM de Urdazubi / Urdax cuyas características son:

Código de identificación	Superficie de parcela (m <sup>2</sup> )	Nº plantas	Superficies edificables				Carga (€)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
			Uso predominante		Otros usos						
			m <sup>2</sup>	Uso	m <sup>2</sup>	Uso					
Medias	16809,86		2289,50				28,00	1.426.539,49	2018		1.479.132,11
23900023	6025,00		2289,50				28,00	1.426.539,49	2018	TPAJD	1.479.132,11

## 2.2. Coeficientes de actualización de las muestras de mercado

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

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

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

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

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

Código de identificación	Superficie declarada (m <sup>2</sup> )	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra
23900164	972,73	2	1,00	Prado	11.000,00	2005	TPAJD
23900158	1.109,00	2	1,00	Prado	9.423,00	2014	TPAJD
23900159	71,44	2	1,00	Improductivo	577,00	2014	TPAJD
23900173	943,09	2	1,00	Prado	807,69	2005	TPAJD
23900174	1.296,91	2	1,00	Pastos	1.110,71	2005	TPAJD

Código de identificación	Superficie declarada (m <sup>2</sup> )	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra
23900126	6.398,30	2	1,00	Prado	180.304,00	2007	TPAJD
23900127	6.398,30	2	1,00	Prado	202.000,00	2010	TPAJD
23900154	4.200,00	2	1,00	Prado	48.080,97	2004	TPAJD
23900160	5.915,99	2	1,00	T.Labor	72.134,49	2005	TPAJD
23900161	235,01	2	1,00	Pastos	2.865,51	2005	TPAJD
23900163	2.486,88	2	1,00	Prado	30.000,00	2006	TPAJD
<b>Medias</b>	<b>2.729,79</b>	<b>2</b>	<b>1,00</b>	<b>T. Labor seco</b>	<b>50.754,85</b>	<b>2.007</b>	<b>TPAJD</b>
23900131	2.395,07	2	2,00	Pastos Y Arbolado	130.000,00	2008	TPAJD
23900133	1.490,85	2	2,00	Pastos Y Arbolado	166.213,28	2008	TPAJD
23900140	1.200,00	2	2,00	Pastos Y Arbolado	133.786,72	2008	TPAJD
23900134	1.490,85	2	2,00	Pastos Y Arbolado	44.400,00	2008	TPAJD
23900141	1.200,03	2	2,00	Pastos Y Arbolado	35.600,00	2008	TPAJD
23900113	3.304,01	2	2,00	Prado	120.000,00	2007	TPAJD
23900135	30.303,30	2	2,00	Prado	55.000,00	2019	TPAJD
<b>Medias</b>	<b>5.912,02</b>	<b>2</b>	<b>2,00</b>	<b>T. Labor seco</b>	<b>97.857,14</b>	<b>2.009</b>	<b>TPAJD</b>
23900136	20.105,15	3	1,00	Arbolado Diverso	5.000,00	2019	TPAJD
<b>Medias</b>	<b>20.105,15</b>	<b>3</b>	<b>1,00</b>	<b>Forestal-Pastos</b>	<b>5.000,00</b>	<b>2.019</b>	<b>TPAJD</b>
23900110	10.790,05	3	2,00	Prado	62.355,00	2005	TPAJD
<b>Medias</b>	<b>10.790,05</b>	<b>3</b>	<b>2,00</b>	<b>Forestal-Pastos</b>	<b>62.355,00</b>	<b>2.005</b>	<b>TPAJD</b>

### 3. PARCELA TIPO

#### 3.1. Zona de valor 01HU

La muestra de mercado facilitada por la Hacienda Tributaria de Navarra, sobre valores declarados en las transmisiones realizadas entre los años 2004 y 2020 por compraventas de bienes, no ha posibilitado obtener unos valores de repercusión para este municipio con unos mínimos de representatividad. Por lo que se ha optado por utilizar la evolución de los valores obtenidos en el municipio cercano de Zugarramurdi para la zona de valor de casco histórico, por ser similar en cuanto a la configuración urbana y también por tener valores similares ambos municipios en la ponencia anterior aprobada en las mismas fechas.

La zona de valor H01 se identifica con la nueva zona de valor 01HU. Se mantienen para la Ponencia anterior y propuesta el mismo valor respectivamente entre los dos municipios.

Datos de la primera revisión de Ponencia de Valoración de Urdazubi / Urdax y Zugarramurdi:

	Zona de valor	Ponencia 2002	Zona de valor	Ponencia 2020
Valor de repercusión de uso principal para Urdazubi / Urdax	H01	78.13 €/m2	<b>01HU</b>	<b>98 €/m2</b>
Valor de repercusión Zugarramurdi	H01	72 €/m2	01HU	90 €/m2
Relación entre ambos valores	H01	1.08	01HU	1.08

Por tanto, el valor de repercusión para el uso principal de la zona de valor 01HU de Urdazubi / Urdax (teniendo en cuenta que el valor obtenido para la zona de valor 01HU de Zugarramurdi ha sido de 90€/m2) es de 98 €/m2.

Características de la media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén PB	Almacén PE
Superficie parcela		625,54 m2	626,00 m2		
Superficie construida	Vivienda	226,13 m2	226,00 m2		
	Almacén PB	217,18 m2		217,00 m2	
	Almacén PE	122,77 m2			123,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		1,11	0,94	0,42	0,42
Año de construcción		1.973	2.020	2.020	2.020
Edificabilidad real	Vivienda	0,36 m2/m2	0,36 m2/m2		
	Otros usos	0,54 m2/m2			0,54 m2/m2
Edificabilidad ponencia	Vivienda	0,36 m2/m2	0,36 m2/m2		
	Otros usos	0,55 m2/m2			0,55 m2/m2
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	531,24 €/m2	489,00 €/m2		
	Almacén PB	236,83 €/m2		218,00 €/m2	
	Almacén PE	236,83 €/m2			218,00 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,44	1,44	1,44	1,44
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,4775	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,96	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,18	1,18	1,18	1,18
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,00	1,00	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior/externo	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado		180.262,87 €	186.800,00 €	80.596,00 €	45.683,00 €
Valor suelo sin consolidar		204,54 €			237,02 €

Características de la media de catastro y parcela tipo	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
		Vivienda	Almacén PB	Almacén PE
Valor suelo libre consolidado	3.898,87 €			3.583,22 €
Valor por m2 construido	318,44 €			553,14 €
Valor de repercusión del suelo	98,00 €/m2	98,00 €/m2		43,00 €/m2

El valor estimado para la casa de campo de nueva construcción en la parcela tipo es de 943,00 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 820,00 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

El valor estimado para almacenaje en planta baja es de 365,00 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

### 3.2. Zona de valor 02HU

#### 3.2.1. Análisis de mercado de pisos

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

Código de identificación	Superficie (m²)			Planta	Ascensor	Nº aparc.	Trastero (m²)	Coeficientes					Valor declarado actualizado (€) sin garaje ni trastero
	Útil	Privada	Construida					Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	Planta	
23900042	48,62	56,40	72,65	Bajo	No	0	0,00	1,00	0,5136	1,00	1,08	1,00	91.188,64
23900044	43,10	50,00	50,00	Bajo	No	0	0,00	1,00	0,6614	1,00	1,09	1,00	53.497,33
23900047	49,50	57,42	67,57	1º	No	0	0,00	1,00	0,6880	1,00	1,08	1,00	66.967,81
23900048	49,50	57,42	67,57	2º	No	0	0,00	1,00	0,6880	1,00	1,08	1,00	66.967,81
23900049	50,60	58,70	68,37	1º	No	0	0,00	1,00	0,7072	1,00	1,08	1,00	69.872,68
23900051	50,60	58,70	68,37	1º	No	0	0,00	1,00	0,7072	1,00	1,08	1,00	61.957,70
23900052	50,60	58,70	68,37	2º	No	0	0,00	1,00	0,7072	1,00	1,08	1,00	61.957,70
23900053	51,29	59,50	69,30	1º	No	0	0,00	1,00	0,7072	1,00	1,08	1,00	61.957,70
23900054	51,29	59,50	69,30	1º	No	0	0,00	1,00	0,7072	1,00	1,08	1,00	74.763,77
23900055	51,29	59,50	69,30	2º	No	0	0,00	1,00	0,7072	1,00	1,08	1,00	61.957,70
23900056	51,29	59,50	69,30	2º	No	0	0,00	1,00	0,7072	1,00	1,08	1,00	61.957,70
23900058	50,60	58,70	68,37	2º	No	0	0,00	1,00	0,7072	1,00	1,08	1,00	126.020,24
23900059	51,38	59,60	69,41	2º	No	0	0,00	1,00	0,7172	1,00	1,08	1,00	88.593,28
23900060	50,69	58,80	68,48	2º	No	0	0,00	1,00	0,7172	1,00	1,08	1,00	88.593,28
23900061	50,69	58,80	68,48	1º	No	0	0,00	1,00	0,7172	1,00	1,08	1,00	88.593,28
23900062	51,38	59,60	69,41	1º	No	0	0,00	1,00	0,7172	1,00	1,08	1,00	88.593,28
23900063	50,60	58,70	68,36	1º	No	0	0,00	1,00	0,7172	1,00	1,08	1,00	88.593,28
23900065	51,38	59,60	69,41	1º	No	0	0,00	1,00	0,7172	1,00	1,08	1,00	88.593,28
23900068	50,60	58,70	68,36	2º	No	1	0,00	1,00	0,7172	1,00	1,08	1,00	73.593,28
23900070	51,38	59,60	69,41	2º	No	1	0,00	1,00	0,7172	1,00	1,08	1,00	83.062,06
23900075	50,78	58,90	69,20	1º	No	0	0,00	1,00	0,8855	1,00	1,08	1,00	53.649,91
23900076	50,00	58,00	68,14	1º	No	0	0,00	1,00	0,8855	1,00	1,08	1,00	53.649,91
23900077	50,78	58,90	69,20	1º	No	0	0,00	1,00	0,8855	1,00	1,08	1,00	53.649,91

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

Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario, con las características de la parcela media de la muestra, a cuyo valor declarado se habrá deducido el coste de unidad de garaje (15.000 €) y el trastero (400 €/m<sup>2</sup>) si los tuviera, se obtiene el valor básico de repercusión de la zona de valor por el método residual, según se establece en las Normas 23.1 y 30.2, con los coeficientes correctores de la Norma 25.1, de las NTGV mediante la siguiente formulación, completada con las correcciones correspondientes de la Norma 25 y Norma 26:

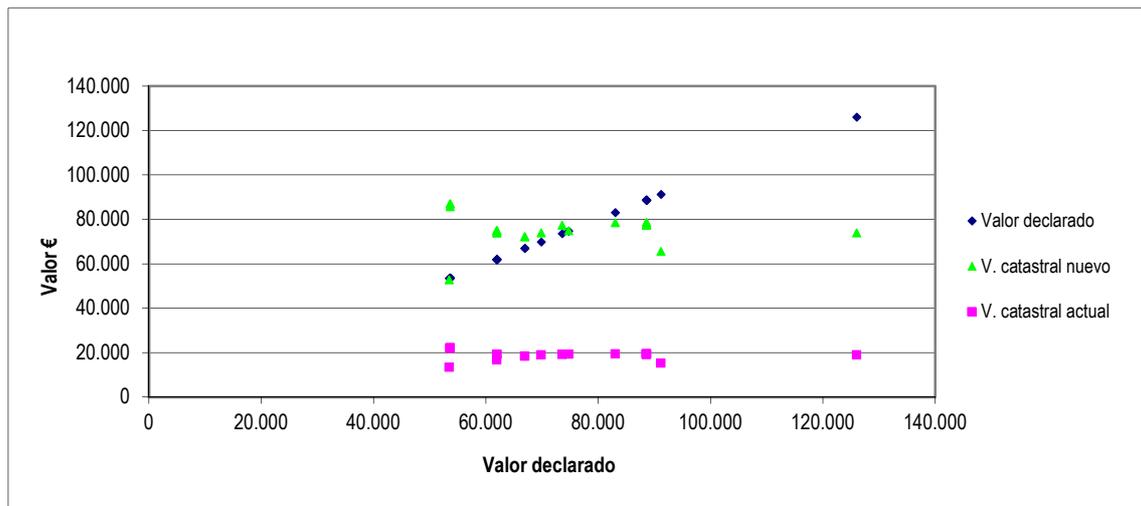
$$VR_{i0} = \frac{VM_{i0} - VAC_{i0}}{(kS_i * SCC_{i10} + E_{i0} * SNC_{i0})}$$

Siendo:

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

Características de la unidad inmobiliaria media de la muestra														
Superficie			Coeficiente valor tipo medio	Año construcción	Coste ejecución material estimado (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción		Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Correctores del valor de repercusión		Valor medio de la muestra		Valor de repercusión del suelo
Útil	Privada	Construida					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta	Valor total	Valor m <sup>2</sup> construido	
50,35	58,40	68,10	1,00	2005	478,40	1,44	0,7219	1,00	1,18	1,08	1,00	74270,94	1090,59	465,54

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 465,54 €/m<sup>2</sup> sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



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

los nuevos valores catastrales no excedan del valor declarado, se procede a su corrección mediante la reducción del mismo en 1,60 veces la desviación típica entre la media del valor declarado y el valor aditivo obtenido con las características del cuadro anterior.

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

Características de la parcela tipo		Parcela media corregida	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada	
				Vivienda	Bajera
Superficie (m <sup>2</sup> )	Útil	50,35	66,86	67,02	38,10
	Privada	58,40	79,25	78,26	40,00
	Construida	68,10	89,79	90,00	40,00
Coeficiente de tipo constructivo		1,00	1,00	1,00	0,42
Año construcción		2005	2000	2020	2020
Coste ejecución material estimado (€/m <sup>2</sup> )		478,40	478,40	520,00	218,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,44	1,44	1,44	1,44
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,7219	0,6781	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,18	1,18	1,18	1,18
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,08	1,05	1,05	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	41.512,77	51.736,05	77.204,88	14.280,00
	Por m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	609,57	576,17	857,83	357,00
Valor de repercusión (€/m <sup>2</sup> )		88,09	88,00	88,00	36,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 1152,00 €/m<sup>2</sup> de superficie útil, lo que representa un valor de 858,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida.

El valor estimado para otros usos es de 357,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida.

### **3.3. Zona de valor 03MM**

#### **3.3.1. Análisis de mercado de suelos**

No pudiendo contar con muestras de mercado significativas, debido al escaso número de ventas existentes en el área de valor, se toma como referencia la evolución de los valores de repercusión en el resto de municipio estudiado, es decir, para las zonas de valor 01HU y 02HU. La variación de los valores de repercusión existente con el documento de valoración que se revisa es el incremento que se aplica también a la zona de valor 03MM (denominada en la ponencia anterior 03C).

Las zonas de valor 01H se identifican con la nueva zona de valor 01HU y la zona de valor 02H corresponde con la actual 02HU. La proporción entre valores de repercusión para la media de ambas zonas de valor en la ponencia que se redacta (0.15%) respecto a los valores de la anterior Ponencia aprobada en el año 2002, se aplica a la zona de mercado 03MM.

Se recogen en la tabla los datos de la primera revisión de Ponencia de Valoración de Urdazubi / Urdax, así como los valores obtenidos en esta segunda revisión:

	Zona de valor	Ponencia 2002	Zona de valor	Ponencia 2020	Variación
Valor de repercusión para uso principal	01H	78,13 €/m2	01HU	98,00 €/m2	
Valor de repercusión para uso principal	02H	105,18 €/m2	02HU	88,00 €/m2	
Media de ambos valores		91.66 €/m2		93,00 €/m2	0.15%
Valor de repercusión para uso principal	03C	330,56 €/m2	03MM	<b>335,00 €/m2</b>	<b>0.15%</b>

Por tanto, el valor de repercusión para el uso principal de la zona de valor 03MM (teniendo en cuenta que el incremento ha sido de 0.15%) es de 335 €/m2.

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

Código de identificación	Superficie de parcela (m²)	Superficie edificable (m²)		Carga (€)	Valor declarado actualizado (€)	Valor declarado actualizado por m² (€/m²)	Valor repercusión (€/m²)
		Uso predominante	Otros usos				
<b>Medias</b>	<b>16809,86</b>	<b>2289,50</b>		<b>28,00</b>	<b>1.479.132,11</b>	<b>245,50</b>	<b>996,61</b>
23900023	6025,00	2289,50		28,00	1.479.132,11	245,50	996,61

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

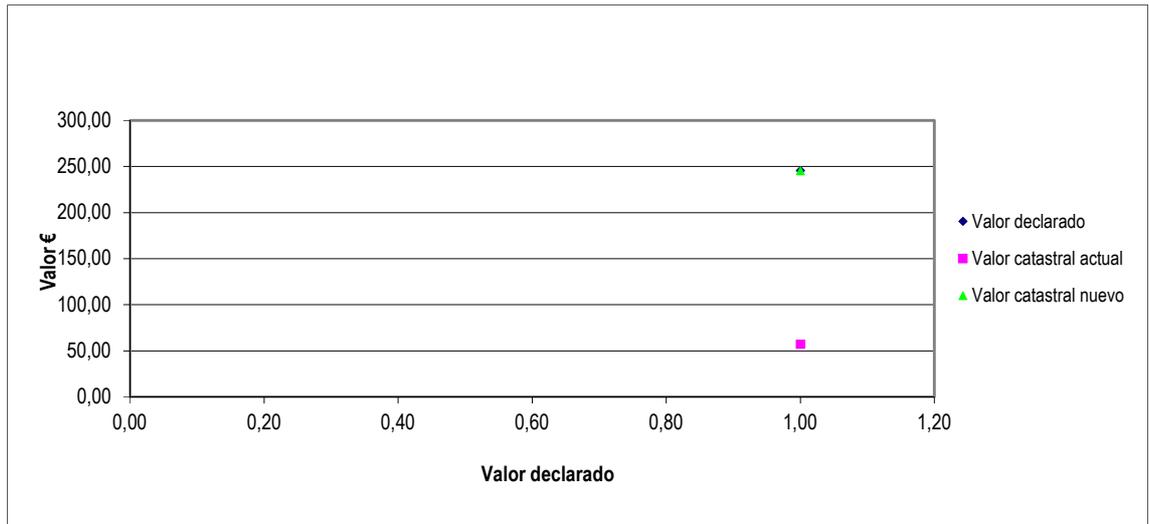
Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario, con las características de la parcela media de la muestra se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación, completada con las correcciones correspondientes de la Norma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

$$VR_{ij0} = \frac{VM_{i0} - VAC_{i0}}{(k_{Sij} * SCC_{i10})}$$

Siendo:

- $VR_{j0}$  valor básico de repercusión o valor de repercusión para el uso j de la parcela tipo en la zona de valor i
- $VM_{j0}$  valor de mercado de la unidad inmobiliaria tipo de uso j en la zona de valor i
- $VAC_{i0}$  total del valor actual de las construcciones de la parcela tipo de la zona de valor i, para una antigüedad igual a cero
- $k_{Sj}$  coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en la zona de valor i
- $SCC_{i10}$  total de superficie de cálculo de las unidades inmobiliarias que consolidan de la parcela tipo en la zona de valor i

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 996,00 €/m2 sobre los recintos que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



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

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

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
		Comercio	Almacén PB	Nave
Superficie de parcela (m²)	2672,97	2673,00		
Superficie construida (m²)	Comercio	1679,21	1679,00	
	Almacén PB	169,57		170,00
	Nave	327,22		327,00
Coefficiente de tipo constructivo	0,94	1,16	0,42	0,42
Año de construcción	1987	2020	2020	2020
Edificabilidad real (m²/m²)	Comercio	0,63	0,62	
	Otros usos	0,19		0,19
Edificabilidad ponencia (m²/m²)	Comercio	1,03	1,03	
	Otros usos	0,10		0,10
Coste ejecución material estimado (€/m²)	Comercio	449,55	603,00	
	Almacén PB	162,52		218,00
	Nave	162,52		218,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción	1,52	1,52	1,52	1,52
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5544	1,0000	1,0000
	Conservación	0,91	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo	1,25	1,25	1,25	1,25
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,00	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)	1.738.739,18	2.487.609,00	106.905,00	205.659,00
Valor suelo sin consolidar (€)	266.057,64	266.066,66		
Valor suelo libre consolidado (€)	55.649,53	54.983,61		
Valor estimado (€/m²)	799,05	1.286,84		
Valor de repercusión (€/m²)	334,00	334,00		120,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 1534,00 €/m<sup>2</sup> de superficie útil, lo que representa un valor de 1334,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 481,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida.

### 3.4. Análisis de mercado de diseminado

No pudiendo contar con muestras de mercado, debido al escaso número de construcciones en suelo no urbanizable, se establece el valor de repercusión por comparación con el asignado a la zona de valor con uso de vivienda que presenta una menor cuantía, 98 €/m<sup>2</sup> de la zona de valor 01HU, fijándose una proporción del 25 % con respecto al citado valor de repercusión.

Características de la media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén PB	Almacén PE
Superficie parcela		533,35 m <sup>2</sup>	533,00 m <sup>2</sup>		
Superficie construida	Vivienda	201,08 m <sup>2</sup>	201,00 m <sup>2</sup>		
	Almacén PB	190,27 m <sup>2</sup>		190,00 m <sup>2</sup>	
	Almacén PE	94,12 m <sup>2</sup>			94,00 m <sup>2</sup>
Coeficiente de valor tipo medio		1,10	0,94	0,42	0,42
Año de construcción		1.982	2.020	2.020	2.020
Edificabilidad real	Vivienda	0,38 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,38 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
	Otros usos	0,53 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			0,53 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad ponencia	Vivienda	0,38 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,38 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
	Otros usos	0,53 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			0,53 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	526,46 €/m <sup>2</sup>	489,00 €/m <sup>2</sup>		
	Almacén PB	234,70 €/m <sup>2</sup>		218,00 €/m <sup>2</sup>	
	Almacén PE	234,70 €/m <sup>2</sup>			218,00 €/m <sup>2</sup>
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,30	1,30	1,30	1,30
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5218	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,96	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,10	1,10	1,10	1,10
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,01	1,01	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior/externo	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado		122.173,93 €	133.557,00 €	56.335,00 €	27.871,00 €
Valor suelo sin consolidar					0,48 €
Valor suelo libre consolidado		1.058,33 €			1.016,96 €
Valor por m <sup>2</sup> construido		251,66 €			449,00 €
Valor de repercusión del suelo		24,00 €/m <sup>2</sup>	24,00 €/m <sup>2</sup>		10,00 €/m <sup>2</sup>

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 762,00 €/m<sup>2</sup> de superficie útil, lo que representa un valor de 662,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 294,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida.

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

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

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

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

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

Siendo:

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

Características de la parcela tipo		Vivienda régimen especial		Vivienda régimen general	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Superficie	Útil (m <sup>2</sup> )	90,00	40,00	90,00	40,00
	Construida privada (m <sup>2</sup> )	105,82	36,81	105,82	36,81
	Construida (m <sup>2</sup> )	122,75	42,70	122,75	42,70
Coeficiente valor tipo medio		0,83	0,34	1,00	0,42
Año construcción		2020	2020	2020	2020
Coste ejecución material estimado (€/m <sup>2</sup> )		432,00	177,00	520,00	218,00
Coste proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,00	1,02	1,00
	Planta	1,000	1,000	1,000	1,000
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcionla	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	106.281,30	16.069,28	124.584,20	19.055,98
	Por m <sup>2</sup> construido (€/m <sup>2</sup> )	865,84	376,35	1.014,94	446,30
Valor de repercusión (€/m <sup>2</sup> )		187,00	96,00	203,00	104,00

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

Zona de valor formada por los recintos de uso residencial destinados a la construcción de viviendas protegidas. Al tratarse de viviendas cuyo precio máximo de venta se encuentran limitado legalmente

carecen de delimitación gráfica, pudiendo ubicarse en cualquiera de las zonas de valor definidas anteriormente.

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

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

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

Siendo:

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

Características de la parcela tipo		Vivienda precio tasado		Vivienda precio pactado	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Superficie	Útil (m <sup>2</sup> )	90,00	40,00	120,00	40,00
	Construida privada (m <sup>2</sup> )	105,82	36,81	120,27	36,81
	Construida (m <sup>2</sup> )	122,75	42,70	139,51	42,70
Coeficiente valor tipo medio		1,00	0,42	1,00	0,42
Año construcción		2020	2020	2020	2020
Coste ejecución material estimado (€/m <sup>2</sup> )		520,00	218,00	520,00	218,00
Coste proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,00	1,00	1,00
	Planta	1,000	1,000	1,000	1,000
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcionla	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	129.280,64	19.882,61	157.621,19	20.502,58
	Por m <sup>2</sup> construido (€/m <sup>2</sup> )	1.053,20	465,66	1.129,82	480,18
Valor de repercusión (€/m <sup>2</sup> )		234,00	120,00	302,00	132,00

#### 4. ANALISIS DE COSTES

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

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

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la vivienda que se desarrolle en esta zona de valor es de 489,00 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	16,52 m2
Superficie 2 baños	4,95 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	191,65 m2
Fachada a calle	95,83 ml
Tabicón distribuciones	187,59 ml
Tabique distribuciones	33,04 ml
Superficie construida	226,00 m2
Carpintería exterior	34,69 m2
Carpintería interior	17,28 m2
Superficie parcela	626,00 m2
Altura edificación	B+1+Bajocub
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma		Aislado		226,00 m <sup>2</sup>		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,13088	14,73 €	1,93 €	0,394
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,03500	62,52 €	2,19 €	0,447
	2 Kg/cm2 Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,06442	82,19 €	5,29 €	1,083
	Hormi. limpi. Hormigón armado HA-25/30/Ila en zanjas cimentación perímetro	m <sup>3</sup>	0,03146	129,46 €	4,07 €	0,833
	0,50 ml Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido					13,48 €
Saneamiento Sótano o SS.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,02008	25,89 €	0,52 €	0,106
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	20,00 €	0,38 €	0,078
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	16,43 €	1,49 €	0,305
	Planta baja 1 Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	15,27 €	0,24 €	0,049
	Plantas vivi. 1 Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00702	140,00 €	0,98 €	0,201
Plantas vivi. 2	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	160,12 €	2,43 €	0,498
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				6,05 €	1,237
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02188	107,34 €	2,35 €	0,480
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02188	107,34 €	2,35 €	0,480
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00351	1.175,44 €	4,12 €	0,843
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,01930	20,08 €	0,39 €	0,079
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,05263	20,62 €	1,09 €	0,222
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm <sup>2</sup>	ml	0,08772	8,13 €	0,71 €	0,146
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido					11,01 €
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m <sup>3</sup>	0,01600	226,84 €	3,63 €	0,742
	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,0050	0,68 €	6,13 €	1,254
Planta baja 1	Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16127	47,66 €	7,69 €	1,572
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,84097	9,51 €	8,00 €	1,636
Plantas vivi. 1	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,68 €	0,75 €	0,154
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68400	5,63 €	3,85 €	0,788
Entrecubierta	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	22,13 €	22,13 €	4,526

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma				Aislado 226,00 m <sup>2</sup>		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
1	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,45 €	0,45 €	0,093
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				52,63 €	10,763
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,45847	28,01 €	12,84 €	2,626
3 Alturas	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,03333	29,91 €	1,00 €	0,204
100,00 %	Canalón de PVC	ml	0,18091	23,53 €	4,26 €	0,870
inclinada	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,11838	19,41 €	2,30 €	0,470
2 Alturas	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,16282	117,39 €	19,11 €	3,909
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido				39,50 €	8,079
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,01770	339,41 €	6,01 €	1,229
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,07788	11,42 €	0,89 €	0,182
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,03451	11,42 €	0,39 €	0,081
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m <sup>3</sup> /hr,	ud	0,01770	97,40 €	1,72 €	0,353
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,04336	11,42 €	0,50 €	0,101
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,01770	17,14 €	0,30 €	0,062
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03097	17,14 €	0,53 €	0,109
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,04867	14,74 €	0,72 €	0,147
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido				11,06 €	2,262
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	1,10421	61,21 €	67,59 €	13,821
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,40718	2,33 €	5,61 €	1,147
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,42401	4,04 €	1,71 €	0,350
Coef. Facha. 0,5	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,99304	14,22 €	14,12 €	2,887
ml/m <sup>2</sup> sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12144	15,87 €	1,93 €	0,394
	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10069	17,46 €	1,76 €	0,359
Coef. Ventil. 0,181	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,01854	19,47 €	0,36 €	0,074
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,67717	18,65 €	12,63 €	2,583
	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,24440	14,22 €	3,47 €	0,711
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido				109,18 €	22,327
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1,85090	8,32 €	15,41 €	3,150
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,59995	8,89 €	5,33 €	1,090
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,21312	13,73 €	2,93 €	0,598
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,42393	21,00 €	8,90 €	1,820
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido				32,56 €	6,660
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	1,03713	5,88 €	6,10 €	1,247
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,62129	3,92 €	2,44 €	0,498
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,08904	12,54 €	1,12 €	0,228
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,06195	11,98 €	0,74 €	0,152
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido				10,39 €	2,125
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,13020	27,18 €	3,54 €	0,724
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m <sup>2</sup>	0,71783	27,12 €	19,47 €	3,982
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,70279	3,24 €	2,28 €	0,466
	Gradas de roble sobre peldañeado de obra	ml	0,12744	53,91 €	6,87 €	1,405
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,14160	3,94 €	0,56 €	0,114
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				32,72 €	6,690
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,13661	144,00 €	19,67 €	4,023
0,181	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,01688	149,89 €	2,53 €	0,518
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39980	4,18 €	1,67 €	0,341
	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,15349	21,48 €	3,30 €	0,674
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39980	1,64 €	0,65 €	0,134
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,12144	24,99 €	3,03 €	0,621
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,18225	24,61 €	4,49 €	0,917
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,13814	17,78 €	2,46 €	0,502
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				37,80 €	7,730
Carpintería	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00442	413,38 €	1,83 €	0,374



Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma				Aislado	226,00	m <sup>2</sup>
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,78611	2,56 €	4,57 €	0,935
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,71783	2,63 €	1,89 €	0,386
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,13020	2,63 €	0,34 €	0,070
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				6,80 €	1,391
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	8,48 €	8,48 €	1,735
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				8,48 €	1,735
Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de unifamiliar tipo medio					489,00 €	100,00

#### 4.1.1. Zona de valor 02HU

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

Superficie cocina.....	7,81 m2	Superficie construida privada....	69,65 m2
Superficie 1 baño.....	4,32 m2	P.P. común rellano escalera.....	6,11 m2
Superficie aseo.....	3,14 m2	P.P. común portal de acceso.....	4,03 m2
Superficie útil.....	61,53 m2	P.P. sala cuarto calderas.....	2,19 m2
Fachada a calle.....	7,74 ml	P.P. cuarto de contadores.....	1,03 m2
Fachada a patios.....	5,35 ml	Superficie construida.....	90,00 m2
Medianil 1/2 asta.....	18,70 ml	Carpintería exterior.....	6,72 m2
Tabicón distribuciones.....	16,87 ml	Carpintería interior.....	13,97 m2
Tabique distribuciones.....	10,78 ml	Altura edificación.....	S+B+2
Conductos ventilación.....	0,44 m2	Altura de planta.....	2,6+0,30

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m <sup>2</sup> construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares				90,00 m <sup>2</sup>	constru.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m <sup>3</sup>	0,02905	40,99 €	1,19 €	0,229
	Terreno					
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,00354	67,42 €	0,24 €	0,046
	4 Kg/cm <sup>2</sup>					
0,10 ml horm. lim.	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,02550	119,00 €	3,03 €	0,584
	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,87 €	0,72 €	0,138
Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido.					5,18 €	0,996
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,01515	27,75 €	0,42 €	0,081
	Sótano					
1	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	40,88 €	0,06 €	0,011
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	31,32 €	0,11 €	0,021
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	24,57 €	0,41 €	0,079
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	20,00 €	1,24 €	0,239
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	18,53 €	0,20 €	0,039
	2					
Arquetas	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	199,77 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	158,35 €	0,49 €	0,094
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	126,89 €	0,91 €	0,174
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				3,85 €	0,740
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	141,76 €	0,69 €	0,132
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	149,82 €	0,73 €	0,140
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00045	1.564,57 €	0,70 €	0,135
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00045	4.150,45 €	1,87 €	0,359

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares							90,00 m2	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%		
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,06111	25,68 €	1,57 €	0,302		
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,01056	25,89 €	0,27 €	0,053		
	Caja general de protección	ud	0,00068	366,91 €	0,25 €	0,048		
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,02111	35,43 €	0,75 €	0,144		
	Total capítulo acometidas por m² construido				6,83 €	1,313		
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	12,1994	0,87 €	10,63 €	2,044		
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,17821	60,43 €	10,77 €	2,071		
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,75259	12,17 €	9,16 €	1,761		
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,87 €	0,96 €	0,185		
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,76539	7,27 €	5,57 €	1,071		
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	22,30 €	22,30 €	4,289		
2	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,58 €	0,58 €	0,111		
	Total capítulo estructura por m² construido				59,97 €	11,53		
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,25000	60,92 €	15,23 €	2,929		
4	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	38,26 €	0,70 €	0,134		
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	63,36 €	1,58 €	0,305		
	Canalón de PVC	ml	0,03595	28,02 €	1,01 €	0,194		
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,04314	22,25 €	0,96 €	0,185		
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,03235	126,07 €	4,08 €	0,784		
	Total capítulo cubierta por m² construido				23,56 €	4,530		
Conductos ventilación	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,01111	414,70 €	4,61 €	0,886		
Superf. Ocupad	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,01111	205,20 €	2,28 €	0,438		
0,0071	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,05222	13,78 €	0,72 €	0,138		
m²/m²	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,05555	12,11 €	0,67 €	0,129		
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02222	19,85 €	0,44 €	0,085		
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,05222	13,78 €	0,72 €	0,138		
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03333	45,82 €	1,53 €	0,294		
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05555	17,61 €	0,98 €	0,188		
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				11,95 €	2,297		
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	0,22813	68,98 €	15,74 €	3,026		
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,49733	2,77 €	1,38 €	0,265		
0,1258	Tabique de fachada calle	m²	0,16885	15,76 €	2,66 €	0,512		
ml/m² sum	Fachada patio 1/2 asta lhd, enfoscado pintado	m²	0,17372	44,09 €	7,66 €	1,473		
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm. lámina asf.	ml	0,14549	4,75 €	0,69 €	0,133		
Coef. Ventil.	Tabique de fachada patio	m²	0,16085	15,76 €	2,53 €	0,487		
0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,04300	38,14 €	1,64 €	0,315		
m²/m² sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06338	18,65 €	1,18 €	0,227		
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,04913	22,33 €	1,10 €	0,211		
Superficie ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,13331	22,46 €	2,99 €	0,576		
0,0918	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m²	0,51923	12,89 €	6,69 €	1,287		
m²/m²	Tabicón distribuciones	m²	0,41754	19,75 €	8,25 €	1,586		
	Tabique en distribuciones	m²	0,26504	15,76 €	4,18 €	0,803		
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				56,69 €	10,90		
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,56858	8,98 €	14,09 €	2,710		
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,55960	9,66 €	5,40 €	1,039		
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m²	0,12403	16,21 €	2,01 €	0,387		
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m² compra)	m²	0,52828	25,01 €	13,21 €	2,541		
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				34,72 €	6,677		
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m²	0,33388	6,59 €	2,20 €	0,423		
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,28235	5,02 €	1,42 €	0,272		
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	m²	0,34181	4,49 €	1,53 €	0,295		
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,34181	3,41 €	1,17 €	0,224		
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,07274	16,04 €	1,17 €	0,224		

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares 90,00 m2 constr.						
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,12222	13,26 €	1,62 €	0,312
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				9,10 €	1,751
Solados	Solera de mortero bombeado de arena sílicea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m²	0,68363	11,72 €	8,01 €	1,541
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m² compra)	m²	0,13475	20,28 €	2,73 €	0,525
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m²	0,54888	18,84 €	10,34 €	1,988
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,59811	3,78 €	2,26 €	0,435
	Total capítulo de solados por m² construido				23,35 €	4,490
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,06644	183,33 €	12,18 €	2,342
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,00821	190,86 €	1,57 €	0,301
0,1092	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,24296	5,34 €	1,30 €	0,250
m²/m² sum	Colocación carpintería exterior	m²	0,07465	25,40 €	1,90 €	0,365
	Sellado carpintería exterior	ml	0,24296	1,86 €	0,45 €	0,087
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,06338	30,81 €	1,95 €	0,375
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,09108	30,79 €	2,80 €	0,539
	Vidrio climait 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m²	0,06719	27,14 €	1,82 €	0,351
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				23,97 €	4,610
Carpintería interior	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,01111	418,20 €	4,65 €	0,894
	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,04055	181,46 €	7,36 €	1,415
0,227	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02222	169,47 €	3,77 €	0,724
m²/m² sum	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01111	200,48 €	2,23 €	0,428
	Colocación de cercos interiores	m²	0,15521	14,62 €	2,27 €	0,436
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				20,27 €	3,898
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00139	1.271,40 €	1,77 €	0,340
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,01111	120,59 €	1,34 €	0,258
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,21610	11,65 €	2,52 €	0,484
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,01111	218,39 €	2,43 €	0,467
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,01111	235,99 €	2,62 €	0,504
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,01111	302,90 €	3,37 €	0,647
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01111	370,79 €	4,12 €	0,792
	Bañera 1,7,lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,01111	717,82 €	7,98 €	1,534
	Ayudas albañilería	ud	0,01111	269,53 €	2,99 €	0,576
	Total capítulo de fontanería por m² construido				29,13 €	5,601
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00069	2.046,03 €	1,42 €	0,273
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00069		9,64 €	1,854
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00069		9,97 €	1,917
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00069	1.636,52 €	1,14 €	0,219
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00069	1.815,88 €	1,26 €	0,242
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00069	3.630,63 €	2,52 €	0,485
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00069	8.592,03 €	5,97 €	1,147
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00069		11,87 €	2,282
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,06527	65,55 €	4,28 €	0,823
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,06527	54,26 €	3,54 €	0,681
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,01111	751,04 €	8,34 €	1,605
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,50930	10,51 €	5,35 €	1,029
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07110	127,45 €	9,06 €	1,743
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,01076	246,73 €	2,66 €	0,511
	Ayudas de albañilería	ud	0,01111	158,55 €	1,76 €	0,339
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				78,78 €	15,149
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,01111	877,85 €	9,75 €	1,876
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,01111	462,47 €	5,14 €	0,988
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,01111	101,34 €	1,13 €	0,217
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,01111	71,95 €	0,80 €	0,154
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,01111	148,42 €	1,65 €	0,317

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares							90,00 m2	constru.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%			
	Total capítulo de energía solar por m² construido				18,47 €	3,551			
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,01111	70,05 €	0,78 €	0,150			
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,21610	9,97 €	2,15 €	0,414			
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,01111	160,73 €	1,79 €	0,343			
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,01111	214,30 €	2,38 €	0,458			
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,01111	976,98 €	10,85 €	2,087			
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,01111	109,92 €	1,22 €	0,235			
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,01111	46,05 €	0,51 €	0,098			
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00049	2.957,47 €	1,44 €	0,276			
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,01111	397,94 €	4,42 €	0,850			
		Total capítulo de electricidad por m² construido				25,54 €	4,912		
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00056	379,66 €	0,21 €	0,041			
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00556	55,54 €	0,31 €	0,059			
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00944	10,98 €	0,10 €	0,020			
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00556	7,59 €	0,04 €	0,008			
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00056	124,37 €	0,07 €	0,013			
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00056	107,00 €	0,06 €	0,011			
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00833	6,19 €	0,05 €	0,010			
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00056	716,54 €	0,40 €	0,077			
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00056	1.797,49 €	1,00 €	0,192			
	6 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,03555	10,45 €	0,37 €	0,071		
		Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,03666	12,95 €	0,47 €	0,091		
		Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,03666	11,57 €	0,42 €	0,082		
		Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00333	203,55 €	0,68 €	0,130		
		Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00333	124,56 €	0,42 €	0,080		
		Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,01111	90,58 €	1,01 €	0,194		
	2 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02222	108,96 €	2,42 €	0,466		
		Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00741	132,39 €	0,98 €	0,189		
		Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				9,01 €	1,733		
	Ascensor	Contador y línea distribuidora a cuadro	ud	0,00093	768,95 €	0,71 €	0,137		
		Sótano	Cuadro de ascensor	ud	0,00093	385,25 €	0,36 €	0,069	
1	Derivaciones a cabina ascensor	ud	0,02667	2,87 €	0,08 €	0,015			
	Planta baja	Puntos de luz en recinto	ud	0,00370	20,56 €	0,08 €	0,015		
1	Escalera de plataforma en cuarto	ud	0,00093	118,45 €	0,11 €	0,021			
	Plantas vivi.	Ascensor eléctrico paradas sótano, PB y viviendas, 1m/s.450 Kg.6 personas	ud	0,00093	13,77 €	2,647			
2	Ayudas albañilería	ud	0,00093	307,25 €	0,28 €	0,055			
		Total capítulo de ascensor por m² construido			15,38 €	2,958			
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m²	1,54654	3,04 €	4,71 €	0,905			
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m²	0,54888	3,59 €	1,97 €	0,379			
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,13475	3,59 €	0,48 €	0,093			
		Total capítulo de pintura por m² construido			7,16 €	1,378			
Varios	Limpieza de obra	ud	0,01111	207,33 €	2,30 €	0,443			
		Total capítulo de varios por m² construido			2,30 €	0,443			
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	4,55 €	4,55 €	0,876			
		Total capítulo de seguridad y salud m² construido			4,55 €	0,876			
Elementos comunes	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m²	0,06116	307,72 €	18,82 €	3,619			
	Hueco de ascensor	m²	0,00419	143,64 €	0,60 €	0,116			
Superficie ocupada	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m²	0,03051	584,52 €	17,83 €	3,430			
	Sala máquinas ascensor en cubierta o bajos, incluso gradas acceso	m²	0,00453	247,95 €	1,12 €	0,216			
0,1246 m²/m²	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m²	0,00762	376,21 €	2,87 €	0,551			
	Recintos telecomunicaciones	m²	0,00441	284,58 €	1,25 €	0,241			
	Sala de calderas calefacción	m²	0,01218	635,06 €	7,74 €	1,488			
	Total capítulo de elementos comunes por m² construido				50,24 €	9,661			

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares					90,00 m2	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Total de ejecución material por m². construido de vivienda tipo medio			90,00 m2	520,00 €	100,0

#### 4.1.2. Zona de valor 03MM

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 las características se detallan a continuación:

Superficie nave	1.680,00 m2
Superficie entreplanta	497,28 m2
Fachada a calle	10,00 m
Medianil	168,00 m
Superficie construida	2.176,00 m2
Superficie parcela	2.673,00 m2
Altura edificación	12 m
Altura planta	8,00 m

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

Análisis de nave industrial por m2 construido de la misma		1.680 m2				
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m2	Prec.uni.	Coste m2	%
Cimentación	Excavación de zapatas de pilares en terreno blando	m3	0,03763	39,69 €	1,49 €	0,248
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación 10 cm.	m3	0,00510	223,78 €	1,14 €	0,189
2 Kg/cm2	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimenta.	m3	0,03253	315,55 €	10,26 €	1,702
Hormi limpl.	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zunchos fachadas y medianiles	m3	0,01889	394,48 €	7,45 €	1,236
0,10 ml	Hierro B-500 en zapatas y zunchos cimentación	kg	3,38130	2,89 €	9,78 €	1,622
	Total capítulo cimentación por m2 construido				30,13 €	4,997
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m3	0,01004	92,12 €	0,93 €	0,153
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,03125	103,97 €	3,25 €	0,539
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,00893	81,55 €	0,73 €	0,121
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00119	663,09 €	0,79 €	0,131
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00577	421,19 €	2,43 €	0,403
	Total capítulo saneamiento por m2 construido				8,12 €	1,347
Acometidas	Acometida de saneamiento D=250 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00595	990,11 €	5,89 €	0,977
	Acometida de saneamiento D=300 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00595	1.034,20 €	6,16 €	1,021
	Acometida de agua 80 mm. incluso arqueta	ud	0,00060	4.344,10 €	2,59 €	0,429
	Derechos de acometida de redes abastecimiento	ud	0,00060	3.807,32 €	2,27 €	0,376
	Derechos de acometida de energía eléctrica	ud	0,00060	85,25 €	0,05 €	0,008
	Caja general de protección	ud	0,00060	1.217,92 €	0,72 €	0,120
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,00595	117,59 €	0,70 €	0,116
	Acometida de telefonía, desde punto de toma hasta armario de enlace	ml	0,00595	184,37 €	1,10 €	0,182
	Total capítulo acometidas por m2 construido				19,47 €	3,230
Estructura	Zócalo de Hormigón visto de 1 m altura y 20 cm espesor	m3	0,03190	1.084,89 €	34,61 €	5,740
10 ml luz	Pilar RF-90 prefabricado 40x40 de sección y altura próximo a 8 m altura, sin apoyo de forjado, de hormigón prefabricado HA/30 y acero B-500-S, incluso apoyo de vigas, transporte y montaje en obra totalmente terminado.	ml	0,06164	363,33 €	22,39 €	3,714
8,00 ml altura	Estructura de cubierta prefabricada de hormigón	m2	1,00000	127,41 €	127,41 €	21,130
	Total capítulo estructura por m2 construido				184,42 €	30,584
Cubierta	Cubierta de fibrocemento	m2	1,00000	55,15 €	55,15 €	9,147
	Canalón chapa galvanizada 1,5 mm y 1 m de desarrollo, sobre Dalla	ml	0,10833	93,02 €	10,08 €	1,671

Análisis de nave industrial por m2 construido de la misma		1.680 m2				
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m2	Prec.uni.	Coste m2	%
	Bajante de pluviales PVC D=200 mmm	ml	0,06964	87,27 €	6,08 €	1,008
	Total capítulo cubierta por m2 construido				71,31 €	11,826
Tabiquerías	Muro bloque cemento dos caras vistas en fachada calle	m2	1,35875	102,56 €	139,35 €	23,110
	Muro bloque cemento dos caras vistas en medianil	m2	(0,60952)	102,56 €	-62,51 €	(10,367)
	Total capítulo tabiquerías por m2 construido				76,84 €	12,743
Solados	Solera de hormigón 15 cm enchado 15 cm y acabado cuarzo	m2	0,96048	75,42 €	72,44 €	12,013
	Total capítulo de solados por m2 construido				72,44 €	12,013
Carpintería	Puerta acceso a nave	m2	0,02946	400,12 €	11,79 €	1,955
	Carpintería exterior	m2	0,26179	298,92 €	78,25 €	12,977
	Colocación de cercos	m2	0,29125	84,32 €	24,56 €	4,072
	Total capítulo carpintería interior por m2 construido				114,60 €	19,005
Fontanería	Punto interior en nave de desagües fecales	ud	0,00060	601,01 €	0,36 €	0,059
	Punto interior en nave de agua fría	ud	0,00060	601,01 €	0,36 €	0,059
	Total capítulo de fontanería por m2 construido				0,72 €	0,119
Electricidad	Centralización de contadores	ud	0,00060	831,61 €	0,50 €	0,082
	Derivaciones a bajera	ud	0,00060	669,60 €	0,40 €	0,066
	Total capítulo de electricidad por m2 construido				0,89 €	0,148
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m2	1,00000	24,05 €	24,05 €	3,989
	Total capítulo de seguridad y salud por m2 construido				24,05 €	3,989
1	Total de ejecución material por m2. construido de nave				603,00 €	100,00

#### 4.1.3. Zona de valor 04DD

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la casa de campo con uso residencial que se desarrolle en esta zona de valor es de 489,00 Euros/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	15,48 m2
Superficie 2 baños	4,95 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	170,05 m2
Fachada a calle	85,03 ml
Tabique distribuciones	166,99 ml
Tabique distribuciones	29,32 ml
Superficie construida	201,00 m2
Carpintería exterior	30,78 m2
Carpintería interior	16,13 m2
Superficie parcela	533,00 m2
Altura edificación	B+I+Bajocub
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m2 construido de la misma		Aislado 201,00 m <sup>2</sup>				
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,13391	14,32 €	1,92 €	0,392
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,03500	60,78 €	2,13 €	0,435
2 Kg/cm2	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,06442	79,91 €	5,15 €	1,053
Horni. limpi.	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m <sup>3</sup>	0,03448	125,86 €	4,34 €	0,888

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma				Aislado 201,00 m <sup>2</sup>		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
0,50 ml	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido				13,53 €	2,768
Saneariento Sótano o SS.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,02008	25,17 €	0,51 €	0,103
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	19,44 €	0,37 €	0,076
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	15,97 €	1,45 €	0,296
Planta baja 1	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	14,85 €	0,23 €	0,048
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00769	136,10 €	1,05 €	0,214
Plantas vivi. 2	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	155,67 €	2,37 €	0,484
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				5,97 €	1,221
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02188	103,11 €	2,26 €	0,461
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02188	103,11 €	2,26 €	0,461
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00385	1.153,69 €	4,44 €	0,907
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02115	19,52 €	0,41 €	0,084
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,05769	19,98 €	1,15 €	0,236
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm <sup>2</sup>	ml	0,09615	7,91 €	0,76 €	0,156
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				11,28 €	2,306
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m <sup>3</sup>	0,01798	220,53 €	3,97 €	0,811
	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,0050	0,66 €	5,96 €	1,220
Planta baja 1	Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16127	46,33 €	7,47 €	1,528
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,84097	9,25 €	7,78 €	1,590
Plantas vivi. 1	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,66 €	0,73 €	0,149
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68400	5,47 €	3,74 €	0,766
Entrecubierta 1	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	21,51 €	21,51 €	4,400
	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,44 €	0,44 €	0,090
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				51,61 €	10,554
Cubierta 3 Alturas 100,00 % inclinada 2 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,43846	27,23 €	11,94 €	2,441
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,03188	29,08 €	0,93 €	0,190
	Canalón de PVC	ml	0,17509	22,87 €	4,00 €	0,819
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,11980	18,87 €	2,26 €	0,462
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,15758	114,16 €	17,99 €	3,679
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido				37,12 €	7,591
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,01990	329,97 €	6,57 €	1,343
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,08756	11,10 €	0,97 €	0,199
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,03881	11,10 €	0,43 €	0,088
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m <sup>3</sup> /hr,	ud	0,01990	94,69 €	1,88 €	0,385
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,04876	11,10 €	0,54 €	0,111
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,01990	16,67 €	0,33 €	0,068
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,02985	16,67 €	0,50 €	0,102
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,04975	14,33 €	0,71 €	0,146
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido				11,94 €	2,441
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	1,10514	59,49 €	65,74 €	13,444
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,40921	2,27 €	5,46 €	1,116
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,42301	3,93 €	1,66 €	0,340
Coef. Facha. 0,5	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,99068	13,82 €	13,69 €	2,800
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12115	15,43 €	1,87 €	0,382
ml/m <sup>2</sup> sum	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10045	16,97 €	1,70 €	0,349
Coef. Ventil. 0,181	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,06440	18,93 €	1,22 €	0,249
	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,67101	18,13 €	12,17 €	2,488
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,24179	13,82 €	3,34 €	0,683
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido				106,86 €	21,852
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1,83802	8,09 €	14,87 €	3,041
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,59643	8,64 €	5,15 €	1,054
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,21028	13,35 €	2,81 €	0,574
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,46978	20,41 €	9,59 €	1,961

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma				Aislado 201,00 m <sup>2</sup>		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido				32,42 €	6,630
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	1,03467	5,72 €	5,91 €	1,209
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,59604	3,81 €	2,27 €	0,465
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,08883	12,19 €	1,08 €	0,221
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,06965	11,65 €	0,81 €	0,166
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido				10,08 €	2,061
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,14120	26,42 €	3,73 €	0,763
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m <sup>2</sup>	0,70481	26,37 €	18,59 €	3,801
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,69811	3,15 €	2,20 €	0,450
	Gradas de roble sobre peldaño de obra	ml	0,14328	52,41 €	7,51 €	1,536
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,15920	3,83 €	0,61 €	0,125
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				32,64 €	6,674
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,13628	140,00 €	19,08 €	3,902
0,181	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,01684	145,72 €	2,45 €	0,502
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39885	4,06 €	1,62 €	0,331
	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,15313	20,88 €	3,20 €	0,654
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39885	1,59 €	0,63 €	0,130
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,12115	24,29 €	2,94 €	0,602
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,18181	23,93 €	4,35 €	0,890
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,13782	17,28 €	2,38 €	0,487
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				36,66 €	7,497
Carpintería interior	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00498	401,88 €	2,00 €	0,409
0,080	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,02313	157,97 €	3,65 €	0,747
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,02488	152,19 €	3,79 €	0,774
	Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz	ud	0,01493	169,12 €	2,52 €	0,516
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,12547	11,11 €	1,39 €	0,285
	Barandado escalera de 90 cm, balaustrada y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación	ml	0,04975	190,72 €	9,49 €	1,940
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido				22,85 €	4,672
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00498	262,62 €	1,31 €	0,267
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,10348	11,23 €	1,16 €	0,238
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00498	161,27 €	0,80 €	0,164
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00498	199,43 €	0,99 €	0,203
2	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00498	208,73 €	1,04 €	0,212
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00498	283,78 €	1,41 €	0,289
1	Bañera 1,20, lavabo, inodoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00498	451,16 €	2,24 €	0,459
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00995	297,39 €	2,96 €	0,605
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00995	360,96 €	3,59 €	0,734
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00995	569,53 €	5,67 €	1,159
	Ayudas albañilería	ud	0,00498	341,75 €	1,70 €	0,348
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				22,88 €	4,678
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00498	1.314,14 €	6,54 €	1,337
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,05124	8,82 €	0,45 €	0,092
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00498	1.681,62 €	8,37 €	1,711
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,69373	11,57 €	8,03 €	1,642
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08799	116,71 €	10,27 €	2,100
	Ayudas de albañilería	ud	0,00498	133,10 €	0,66 €	0,135
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido				34,32 €	7,018
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m <sup>2</sup> y acumulador 160 ltr	ud	0,00498	1.654,34 €	8,23 €	1,683
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00498	570,50 €	2,84 €	0,580
	Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido				11,07 €	2,264
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00385	55,69 €	0,21 €	0,044
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,09154	7,91 €	0,72 €	0,148

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma				Aislado	201,00	m <sup>2</sup>
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00498	152,77 €	0,76 €	0,155
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00498	338,73 €	1,69 €	0,345
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00498	1.110,25 €	5,52 €	1,130
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00498	179,62 €	0,89 €	0,183
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00385	255,66 €	0,98 €	0,201
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00385	2.338,51 €	8,99 €	1,839
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00498	316,84 €	1,58 €	0,322
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido				21,35 €	4,367
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00498	263,79 €	1,31 €	0,268
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,04975	43,27 €	2,15 €	0,440
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,08458	8,05 €	0,68 €	0,139
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,04975	5,33 €	0,27 €	0,054
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00498	94,52 €	0,47 €	0,096
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,07463	4,70 €	0,35 €	0,072
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00498	438,23 €	2,18 €	0,446
3 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,04975	7,94 €	0,39 €	0,081
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,04975	9,84 €	0,49 €	0,100
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,04975	8,79 €	0,44 €	0,089
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00249	94,67 €	0,24 €	0,048
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00498	68,84 €	0,34 €	0,070
4 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,01990	82,81 €	1,65 €	0,337
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00663	100,62 €	0,67 €	0,136
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido				11,63 €	2,378
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,77367	2,49 €	4,41 €	0,903
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,70481	2,56 €	1,80 €	0,368
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,14120	2,56 €	0,36 €	0,074
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				6,58 €	1,345
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	8,23 €	8,23 €	1,684
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				8,23 €	1,684
	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de unifamiliar tipo medio			201,00 m <sup>2</sup>	489,00 €	100,00

#### 4.1.1. Zona de valor 00RE

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m <sup>3</sup>	0,02905	35,42 €	1,03 €	0,238	
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,00354	58,26 €	0,21 €	0,048	
4 Kg/cm2	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,02550	102,84 €	2,62 €	0,607	
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,75 €	0,62 €	0,143	
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido.				4,48 €	1,036	
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,01515	23,98 €	0,36 €	0,084	
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	35,33 €	0,05 €	0,011	
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	27,07 €	0,10 €	0,022	
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	21,23 €	0,35 €	0,082	
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	17,29 €	1,07 €	0,248	
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	16,01 €	0,18 €	0,041	
2	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	172,64 €	0,01 €	0,002	
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	136,85 €	0,42 €	0,098	
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	109,66 €	0,78 €	0,181	
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				3,33 €	0,770	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	115,00 €	0,56 €	0,129	
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	121,97 €	0,59 €	0,137	
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.352,11 €	0,48 €	0,112	
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,343	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	22,19 €	0,97 €	0,224	
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	21,98 €	0,18 €	0,041	
	Caja general de protección	ud	0,00050	317,09 €	0,16 €	0,037	
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	30,62 €	0,50 €	0,115	
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				4,91 €	1,137	
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,0413	0,75 €	6,81 €	1,576	
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16488	52,22 €	8,61 €	1,993	
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,83652	10,52 €	8,80 €	2,036	
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,75 €	0,83 €	0,192	
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68810	6,22 €	4,28 €	0,991	
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	18,05 €	18,05 €	4,178	
2	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	0,116	
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				47,88 €	11,08	
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,25000	52,65 €	13,16 €	3,047	
4	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	33,07 €	0,60 €	0,139	
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	54,75 €	1,37 €	0,317	
	Canalón de PVC	ml	0,06476	24,22 €	1,57 €	0,363	
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,07771	19,23 €	1,49 €	0,346	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,05828	105,00 €	6,12 €	1,417	
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido				24,31 €	5,628	
Conductos ventilación	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	358,38 €	2,84 €	0,657	
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	177,34 €	1,40 €	0,325	
Superf. Ocupad	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	11,91 €	0,44 €	0,103	
0,0051	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	10,46 €	0,50 €	0,115	
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	17,16 €	0,41 €	0,094	
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	11,91 €	0,44 €	0,103	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	39,60 €	1,25 €	0,290	
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	15,22 €	0,84 €	0,195	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido				8,13 €	1,881	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	0,66344	59,69 €	39,60 €	9,167
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,40 €	3,47 €	0,803
0,356122426	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,56660	13,62 €	7,72 €	1,786
ml/m <sup>2</sup> sum	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m <sup>2</sup>	0,03947	38,11 €	1,50 €	0,348
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,11 €	1,04 €	0,242
Coef. Ventil.	Tabique de fachada patio	m <sup>2</sup>	0,00090	13,62 €	0,01 €	0,003
0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	32,96 €	4,18 €	0,968
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	16,12 €	1,06 €	0,246
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	19,30 €	0,99 €	0,229
Superficie ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,13889	19,41 €	2,70 €	0,624
0,1148	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m <sup>2</sup>	0,20144	11,14 €	2,24 €	0,519
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,47360	17,07 €	8,08 €	1,871
	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,30081	13,62 €	4,10 €	0,948
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido				76,70 €	17,75
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1,55522	7,76 €	12,08 €	2,795
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,56001	8,35 €	4,67 €	1,082
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,15227	14,01 €	2,13 €	0,494
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,53559	21,61 €	11,57 €	2,679
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido				30,46 €	7,051
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m <sup>2</sup>	0,63543	5,70 €	3,62 €	0,838
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,30828	4,33 €	1,34 €	0,309
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,35614	3,88 €	1,38 €	0,320
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m <sup>2</sup>	0,35614	2,95 €	1,05 €	0,243
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,12700	13,86 €	1,76 €	0,408
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	11,46 €	1,50 €	0,346
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido				10,64 €	2,464
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silíceo y 350 kg de cemento, de 5 cm	m <sup>2</sup>	0,71228	10,13 €	7,22 €	1,670
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,14513	17,52 €	2,54 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m <sup>2</sup>	0,56715	16,28 €	9,23 €	2,137
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,27 €	2,02 €	0,467
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				21,01 €	4,863
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,06922	158,44 €	10,97 €	2,539
0,1092	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,00856	164,94 €	1,41 €	0,327
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	4,62 €	1,17 €	0,271
	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,07778	21,95 €	1,71 €	0,395
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,61 €	0,41 €	0,094
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,06604	26,62 €	1,76 €	0,407
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,09489	26,61 €	2,52 €	0,584
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,07000	23,45 €	1,64 €	0,380
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				21,59 €	4,997
Carpintería interior	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	361,41 €	2,86 €	0,662
0,195	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	156,82 €	4,53 €	1,049
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	146,46 €	3,48 €	0,805
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	173,26 €	2,74 €	0,635
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m <sup>2</sup> incluso barniz	ud		236,05 €		
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,13905	12,64 €	1,76 €	0,407

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido				15,37 €	3,557
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.098,75 €	1,09 €	0,252
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	104,22 €	0,82 €	0,191
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	10,07 €	1,55 €	0,359
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	188,74 €	1,49 €	0,346
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	203,95 €	1,61 €	0,374
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	238,12 €	1,88 €	0,436
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	250,63 €	1,98 €	0,459
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	485,39 €	3,84 €	0,889
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	261,77 €	2,07 €	0,480
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	320,44 €	2,54 €	0,587
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	620,35 €	4,91 €	1,136
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	288,69 €	2,28 €	0,529
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				26,08 €	6,037
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	1.768,20 €	0,87 €	0,202
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	11.998,49 €	5,93 €	1,374
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	12.406,43 €	6,14 €	1,421
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.414,29 €	0,70 €	0,162
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.569,30 €	0,78 €	0,180
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.137,63 €	1,55 €	0,359
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	7.425,31 €	3,67 €	0,850
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	14.768,21 €	7,30 €	1,691
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	56,65 €	2,63 €	0,610
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	46,89 €	2,18 €	0,505
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	649,06 €	5,14 €	1,189
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	9,08 €	4,82 €	1,115
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07408	110,14 €	8,16 €	1,889
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	213,23 €	1,63 €	0,378
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	137,02 €	1,08 €	0,251
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido				52,60 €	12,176
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m <sup>2</sup> útiles	ud	0,00791	892,53 €	7,06 €	1,635
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	470,20 €	3,72 €	0,861
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	103,04 €	0,82 €	0,189
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	73,15 €	0,58 €	0,134
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	128,27 €	1,02 €	0,235
	Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido				13,19 €	3,054
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	60,54 €	0,48 €	0,111
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	8,62 €	1,33 €	0,307
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	138,90 €	1,10 €	0,254
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	229,72 €	1,82 €	0,421
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	986,65 €	7,81 €	1,808

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	95,00 €	0,75 €	0,174
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	55,72 €	0,44 €	0,102
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	2.555,87 €	0,87 €	0,202
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	343,91 €	2,72 €	0,630
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido				17,32 €	4,009
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	326,77 €	0,13 €	0,030
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	48,00 €	0,19 €	0,044
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	9,49 €	0,06 €	0,015
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	6,56 €	0,03 €	0,006
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00040	107,48 €	0,04 €	0,010
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	92,47 €	0,04 €	0,008
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	5,35 €	0,03 €	0,007
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	619,24 €	0,25 €	0,057
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00040	1.553,41 €	0,61 €	0,142
6 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02533	9,03 €	0,23 €	0,053
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,02612	11,19 €	0,29 €	0,068
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,02612	10,00 €	0,26 €	0,060
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	175,91 €	0,42 €	0,097
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	107,65 €	0,26 €	0,059
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00791	78,28 €	0,62 €	0,143
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02374	94,17 €	2,24 €	0,518
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00791	114,41 €	0,91 €	0,210
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido				6,60 €	1,527
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,52420	2,63 €	4,01 €	0,928
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,56715	3,11 €	1,76 €	0,408
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,14513	3,11 €	0,45 €	0,104
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				6,22 €	1,440
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	179,18 €	1,42 €	0,328
	Total capítulo de varios por m <sup>2</sup> construido				1,42 €	0,328
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	5,57 €	5,57 €	1,288
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				5,57 €	1,288
Elementos ocupada	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m <sup>2</sup>	0,04969	253,65 €	12,60 €	2,917
0,0960	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m <sup>2</sup>	0,02714	505,17 €	13,71 €	3,174
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m <sup>2</sup>	0,00733	325,15 €	2,38 €	0,552
	Recintos telecomunicaciones	m <sup>2</sup>	0,00314	238,86 €	0,75 €	0,174
	Sala de calderas calefacción	m <sup>2</sup>	0,00868	548,84 €	4,76 €	1,103
	Total capítulo de elementos comunes por m <sup>2</sup> construido				34,21 €	7,919
Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de vivienda tipo medio				125,75 m <sup>2</sup>	432,00 €	100,0

4.1.2. Zona de valor 00RG

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m <sup>3</sup>	0,02905	42,65 €	1,24 €	0,238
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,00354	70,15 €	0,25 €	0,048
4 Kg/cm2	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,02550	123,83 €	3,16 €	0,607
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,91 €	0,74 €	0,143
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido.				5,39 €	1,036
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,01515	28,88 €	0,44 €	0,084
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	42,54 €	0,06 €	0,011
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	32,59 €	0,12 €	0,022
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	25,56 €	0,43 €	0,082
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	20,81 €	1,29 €	0,249
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	19,28 €	0,21 €	0,041
2	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	207,88 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	164,78 €	0,51 €	0,098
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	132,04 €	0,94 €	0,181
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				4,01 €	0,770
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	150,22 €	0,73 €	0,140
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	158,61 €	0,77 €	0,148
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.628,11 €	0,58 €	0,112
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,285
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	26,72 €	1,16 €	0,224
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	27,09 €	0,22 €	0,042
	Caja general de protección	ud	0,00050	381,82 €	0,19 €	0,037
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	36,86 €	0,60 €	0,115
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				5,73 €	1,102
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,0413	0,91 €	8,20 €	1,577
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16488	62,88 €	10,37 €	1,994
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,83652	12,66 €	10,59 €	2,037
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,91 €	1,00 €	0,192
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68810	7,49 €	5,16 €	0,991
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	21,74 €	21,74 €	4,180
2	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,60 €	0,60 €	0,116
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				57,65 €	11,09

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
Cubierta 4	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,25000	63,40 €	15,85 €	3,048	
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	39,82 €	0,72 €	0,139	
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	65,93 €	1,65 €	0,317	
	Canalón de PVC	ml	0,06476	29,16 €	1,89 €	0,363	
	Bajante de pluviales PVC D=83 mm	ml	0,07771	23,15 €	1,80 €	0,346	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,05828	126,44 €	7,37 €	1,417	
	Total capítulo cubierta por m² construido					29,28 €	5,630
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0051 m²/m²	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	431,54 €	3,42 €	0,657	
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	213,54 €	1,69 €	0,325	
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103	
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	12,60 €	0,60 €	0,115	
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	20,66 €	0,49 €	0,094	
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	47,69 €	1,51 €	0,290	
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	18,32 €	1,01 €	0,195	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido					9,79 €	1,882
Tabiquerías Coef. Facha. 0,356122426 ml/m² sum Coef. Ventil. 0,1092 m²/m² sum Superficie ocupada 0,1148 m²/m²	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	0,66344	71,87 €	47,68 €	9,170	
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,89 €	4,18 €	0,803	
	Tabique de fachada calle	m²	0,56660	16,40 €	9,29 €	1,787	
	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m²	0,03947	45,88 €	1,81 €	0,348	
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,95 €	1,26 €	0,242	
	Tabique de fachada patio	m²	0,00090	16,40 €	0,01 €	0,003	
	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	39,69 €	5,03 €	0,968	
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	19,40 €	1,28 €	0,246	
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	23,24 €	1,19 €	0,229	
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,13889	23,38 €	3,25 €	0,624	
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m²	0,20144	13,41 €	2,70 €	0,520	
	Tabicón distribuciones	m²	0,47360	20,55 €	9,73 €	1,872	
	Tabique en distribuciones	m²	0,30081	16,40 €	4,93 €	0,949	
Total capítulo tabiquerías por m² construido					92,35 €	17,76	
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,55522	9,35 €	14,54 €	2,796	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,56001	10,05 €	5,63 €	1,082	
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m²	0,15227	16,87 €	2,57 €	0,494	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m² compra)	m²	0,53559	26,02 €	13,94 €	2,680	
	Total capítulo de revestimientos por m² construido					36,68 €	7,053
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m²	0,63543	6,86 €	4,36 €	0,838	
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,30828	5,22 €	1,61 €	0,309	
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	m²	0,35614	4,67 €	1,66 €	0,320	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,35614	3,55 €	1,26 €	0,243	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,12700	16,69 €	2,12 €	0,408	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	13,80 €	1,80 €	0,346	
	Total capítulo de aislamiento por m² construido					12,82 €	2,465
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silíceas y 350 kg de cemento, de 5 cm	m²	0,71228	12,20 €	8,69 €	1,671	
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m² compra)	m²	0,14513	21,10 €	3,06 €	0,589	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m²	0,56715	19,60 €	11,12 €	2,138	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,94 €	2,43 €	0,467
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				25,30 €	4,865
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,06922	190,78 €	13,21 €	2,540
0,1092	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,00856	198,61 €	1,70 €	0,327
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	5,56 €	1,41 €	0,271
	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,07778	26,43 €	2,06 €	0,395
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,94 €	0,49 €	0,094
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,06604	32,06 €	2,12 €	0,407
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,09489	32,04 €	3,04 €	0,585
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,07000	28,24 €	1,98 €	0,380
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				25,99 €	4,999
Carpintería interior	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	435,18 €	3,44 €	0,662
0,195	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	188,83 €	5,45 €	1,049
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	176,35 €	4,19 €	0,805
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	208,63 €	3,30 €	0,635
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m <sup>2</sup> incluso barniz	ud		284,24 €		
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,13905	15,22 €	2,12 €	0,407
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido				18,50 €	3,558
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.323,04 €	1,31 €	0,252
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	125,49 €	0,99 €	0,191
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	12,12 €	1,87 €	0,359
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	227,26 €	1,80 €	0,346
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	245,58 €	1,94 €	0,374
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	286,72 €	2,27 €	0,436
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	301,79 €	2,39 €	0,459
	Bañera 1,2,lavabo, inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	584,48 €	4,63 €	0,890
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	315,21 €	2,49 €	0,480
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	385,85 €	3,05 €	0,587
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	746,98 €	5,91 €	1,137
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	347,62 €	2,75 €	0,529
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				31,40 €	6,039
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	2.129,14 €	1,05 €	0,203
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.447,70 €	7,15 €	1,374
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.938,92 €	7,39 €	1,421
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.702,99 €	0,84 €	0,162
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.889,64 €	0,93 €	0,180
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.778,10 €	1,87 €	0,359
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	8.941,01 €	4,42 €	0,850
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	17.782,79 €	8,80 €	1,692
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	68,22 €	3,17 €	0,610
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	56,47 €	2,63 €	0,505
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	781,55 €	6,19 €	1,189
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	10,93 €	5,80 €	1,116
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07408	132,62 €	9,82 €	1,889

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	256,75 €	1,97 €	0,379
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	164,99 €	1,31 €	0,251
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido				63,34 €	12,180
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m <sup>2</sup> útiles	ud	0,00791	1.074,72 €	8,51 €	1,636
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	566,18 €	4,48 €	0,862
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	124,07 €	0,98 €	0,189
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	88,08 €	0,70 €	0,134
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	154,45 €	1,22 €	0,235
	Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido				15,89 €	3,055
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	72,90 €	0,58 €	0,111
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	10,37 €	1,60 €	0,307
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	167,26 €	1,32 €	0,255
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	276,61 €	2,19 €	0,421
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	1.188,05 €	9,40 €	1,808
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	114,39 €	0,91 €	0,174
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	67,09 €	0,53 €	0,102
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	3.077,60 €	1,05 €	0,202
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	414,11 €	3,28 €	0,630
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido				20,85 €	4,010
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	395,56 €	0,16 €	0,030
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	57,80 €	0,23 €	0,044
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	11,42 €	0,08 €	0,015
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	7,90 €	0,03 €	0,006
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00040	129,42 €	0,05 €	0,010
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	111,35 €	0,04 €	0,008
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	6,44 €	0,04 €	0,007
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	745,65 €	0,30 €	0,057
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00040	1.870,50 €	0,74 €	0,142
6 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02533	10,87 €	0,28 €	0,053
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,02612	13,47 €	0,35 €	0,068
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,02612	12,04 €	0,31 €	0,060
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	211,82 €	0,50 €	0,097
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	129,62 €	0,31 €	0,059
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00791	94,26 €	0,75 €	0,143
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02374	113,39 €	2,69 €	0,518
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00791	137,77 €	1,09 €	0,210
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido				7,94 €	1,527
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,52420	3,17 €	4,83 €	0,928
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,56715	3,74 €	2,12 €	0,408
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,14513	3,74 €	0,54 €	0,104
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				7,49 €	1,441

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup>	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	215,75 €	1,71 €	0,328	
	Total capítulo de varios por m <sup>2</sup> construido					1,71 €	0,328
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	6,70 €	6,70 €	1,289	
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido					6,70 €	1,289
Elementos ocupada 0,0960 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m <sup>2</sup>	0,04969	305,42 €	15,18 €	2,918	
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m <sup>2</sup>	0,02714	608,29 €	16,51 €	3,175	
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m <sup>2</sup>	0,00733	391,52 €	2,87 €	0,552	
	Recintos telecomunicaciones	m <sup>2</sup>	0,00314	287,62 €	0,90 €	0,174	
	Sala de calderas calefacción	m <sup>2</sup>	0,00868	660,87 €	5,74 €	1,103	
	Total capítulo de elementos comunes por m <sup>2</sup> construido					41,20 €	7,922
Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de vivienda tipo medio				122,75 m <sup>2</sup>	520,00 €	100,0	

#### 4.1.3. Zona de valor 00PT

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup>	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
Cimentación Terreno 4 Kg/cm2 0,10 ml horm. lim.	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m <sup>3</sup>	0,02905	42,65 €	1,24 €	0,238	
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,00354	70,15 €	0,25 €	0,048	
	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,02550	123,83 €	3,16 €	0,607	
	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,91 €	0,74 €	0,143	
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido.					5,39 €	1,036
Saneamiento Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,01515	28,88 €	0,44 €	0,084	
	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	42,54 €	0,06 €	0,011	
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	32,59 €	0,12 €	0,022	
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	25,56 €	0,43 €	0,082	
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	20,81 €	1,29 €	0,249	
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	19,28 €	0,21 €	0,041	
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	207,88 €	0,01 €	0,002	
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	164,78 €	0,51 €	0,098	
Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	132,04 €	0,94 €	0,181		
Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido					4,01 €	0,770	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	150,22 €	0,73 €	0,140	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	158,61 €	0,77 €	0,148	
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.628,11 €	0,58 €	0,112	
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,285	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	26,72 €	1,16 €	0,224	
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	27,09 €	0,22 €	0,042	
	Caja general de protección	ud	0,00050	381,82 €	0,19 €	0,037	
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	36,86 €	0,60 €	0,115	
	Total capítulo acometidas por m² construido				5,73 €	1,102	
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	9,0413	0,91 €	8,20 €	1,577	
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/lla en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16488	62,88 €	10,37 €	1,994	
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,83652	12,66 €	10,59 €	2,037	
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,91 €	1,00 €	0,192	
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,68810	7,49 €	5,16 €	0,991	
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	21,74 €	21,74 €	4,180	
2	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,60 €	0,60 €	0,116	
	Total capítulo estructura por m² construido				57,65 €	11,09	
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,25000	63,40 €	15,85 €	3,048	
4	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	39,82 €	0,72 €	0,139	
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	65,93 €	1,65 €	0,317	
	Canalón de PVC	ml	0,06476	29,16 €	1,89 €	0,363	
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,07771	23,15 €	1,80 €	0,346	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,05828	126,44 €	7,37 €	1,417	
	Total capítulo cubierta por m² construido				29,28 €	5,630	
Conductos	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	431,54 €	3,42 €	0,657	
ventilación	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	213,54 €	1,69 €	0,325	
Superf. Ocupad	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103	
0,0051	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	12,60 €	0,60 €	0,115	
m²/m²	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	20,66 €	0,49 €	0,094	
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	47,69 €	1,51 €	0,290	
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	18,32 €	1,01 €	0,195	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				9,79 €	1,882	
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	0,66344	71,87 €	47,68 €	9,170	
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,89 €	4,18 €	0,803	
0,356122426	Tabique de fachada calle	m²	0,56660	16,40 €	9,29 €	1,787	
ml/m² sum	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m²	0,03947	45,88 €	1,81 €	0,348	
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,95 €	1,26 €	0,242	
Coef. Ventil.	Tabique de fachada patio	m²	0,00090	16,40 €	0,01 €	0,003	
0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	39,69 €	5,03 €	0,968	
m²/m² sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	19,40 €	1,28 €	0,246	
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	23,24 €	1,19 €	0,229	
Superficie	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,13889	23,38 €	3,25 €	0,624	
ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m²	0,20144	13,41 €	2,70 €	0,520	
0,1148	Tabicón distribuciones	m²	0,47360	20,55 €	9,73 €	1,872	
m²/m²	Tabique en distribuciones	m²	0,30081	16,40 €	4,93 €	0,949	
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				92,35 €	17,76	
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,55522	9,35 €	14,54 €	2,796	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,56001	10,05 €	5,63 €	1,082	
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m²	0,15227	16,87 €	2,57 €	0,494	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m² compra)	m²	0,53559	26,02 €	13,94 €	2,680	
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				36,68 €	7,053	
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m²	0,63543	6,86 €	4,36 €	0,838	
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,30828	5,22 €	1,61 €	0,309	
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	m²	0,35614	4,67 €	1,66 €	0,320	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,35614	3,55 €	1,26 €	0,243	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,12700	16,69 €	2,12 €	0,408	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	13,80 €	1,80 €	0,346	
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				12,82 €	2,465	
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silicea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m²	0,71228	12,20 €	8,69 €	1,671	
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m² compra)	m²	0,14513	21,10 €	3,06 €	0,589	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m²	0,56715	19,60 €	11,12 €	2,138	
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,94 €	2,43 €	0,467	
	Total capítulo de solados por m² construido				25,30 €	4,865	
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,06922	190,78 €	13,21 €	2,540	
0,1092 m²/m² sum	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,00856	198,61 €	1,70 €	0,327	
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	5,56 €	1,41 €	0,271	
	Colocación carpintería exterior	m²	0,07778	26,43 €	2,06 €	0,395	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,94 €	0,49 €	0,094	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,06604	32,06 €	2,12 €	0,407	
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,09489	32,04 €	3,04 €	0,585	
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m²	0,07000	28,24 €	1,98 €	0,380	
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				25,99 €	4,999	
Carpintería interior	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	435,18 €	3,44 €	0,662	
0,195 m²/m² sum	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	188,83 €	5,45 €	1,049	
	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	176,35 €	4,19 €	0,805	
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	208,63 €	3,30 €	0,635	
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m² incluso barniz	ud		284,24 €			
	Colocación de cercos interiores	m²	0,13905	15,22 €	2,12 €	0,407	
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				18,50 €	3,558	
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.323,04 €	1,31 €	0,252	
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	125,49 €	0,99 €	0,191	
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	12,12 €	1,87 €	0,359	
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	227,26 €	1,80 €	0,346	
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	245,58 €	1,94 €	0,374	
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	286,72 €	2,27 €	0,436	
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	301,79 €	2,39 €	0,459	
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	584,48 €	4,63 €	0,890	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	315,21 €	2,49 €	0,480	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	385,85 €	3,05 €	0,587	
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	746,98 €	5,91 €	1,137	
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	347,62 €	2,75 €	0,529	
	Total capítulo de fontanería por m² construido				31,40 €	6,039	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	2.129,14 €	1,05 €	0,203	
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.447,70 €	7,15 €	1,374	
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.938,92 €	7,39 €	1,421	
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.702,99 €	0,84 €	0,162	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.889,64 €	0,93 €	0,180	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.778,10 €	1,87 €	0,359	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	8.941,01 €	4,42 €	0,850	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	17.782,79 €	8,80 €	1,692	
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	68,22 €	3,17 €	0,610	
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	56,47 €	2,63 €	0,505	
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	781,55 €	6,19 €	1,189	
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	10,93 €	5,80 €	1,116	
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07408	132,62 €	9,82 €	1,889	
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	256,75 €	1,97 €	0,379	
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	164,99 €	1,31 €	0,251	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido					63,34 €	12,180
	Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00791	1.074,72 €	8,51 €	1,636
Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi		ud	0,00791	566,18 €	4,48 €	0,862	
Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi		ud	0,00791	124,07 €	0,98 €	0,189	
Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda		ud	0,00791	88,08 €	0,70 €	0,134	
Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda		ud	0,00791	154,45 €	1,22 €	0,235	
Total capítulo de energía solar por m² construido					15,89 €	3,055	
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	72,90 €	0,58 €	0,111	
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	10,37 €	1,60 €	0,307	
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	167,26 €	1,32 €	0,255	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	276,61 €	2,19 €	0,421	
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	1.188,05 €	9,40 €	1,808	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	114,39 €	0,91 €	0,174	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	67,09 €	0,53 €	0,102	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	3.077,60 €	1,05 €	0,202	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	414,11 €	3,28 €	0,630	
Total capítulo de electricidad por m² construido					20,85 €	4,010	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	395,56 €	0,16 €	0,030	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	57,80 €	0,23 €	0,044	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	11,42 €	0,08 €	0,015	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	7,90 €	0,03 €	0,006	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00040	129,42 €	0,05 €	0,010	
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	111,35 €	0,04 €	0,008	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	6,44 €	0,04 €	0,007	
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	745,65 €	0,30 €	0,057	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
6 Tubos	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00040	1.870,50 €	0,74 €	0,142
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02533	10,87 €	0,28 €	0,053
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,02612	13,47 €	0,35 €	0,068
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,02612	12,04 €	0,31 €	0,060
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	211,82 €	0,50 €	0,097
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	129,62 €	0,31 €	0,059
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00791	94,26 €	0,75 €	0,143
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02374	113,39 €	2,69 €	0,518
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00791	137,77 €	1,09 €	0,210
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido				7,94 €	1,527
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,52420	3,17 €	4,83 €	0,928
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,56715	3,74 €	2,12 €	0,408
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,14513	3,74 €	0,54 €	0,104
		Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				7,49 €
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	215,75 €	1,71 €	0,328
		Total capítulo de varios por m <sup>2</sup> construido				1,71 €
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	6,70 €	6,70 €	1,289
		Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				6,70 €
Elementos ocupada 0,0960 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m <sup>2</sup>	0,04969	305,42 €	15,18 €	2,918
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m <sup>2</sup>	0,02714	608,29 €	16,51 €	3,175
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m <sup>2</sup>	0,00733	391,52 €	2,87 €	0,552
	Recintos telecomunicaciones	m <sup>2</sup>	0,00314	287,62 €	0,90 €	0,174
	Sala de calderas calefacción	m <sup>2</sup>	0,00868	660,87 €	5,74 €	1,103
	Total capítulo de elementos comunes por m <sup>2</sup> construido				41,20 €	7,922
	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de vivienda tipo medio			122,75 m <sup>2</sup>	520,00 €	100,0

#### 4.1.4. Zona de valor 00PP

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación Terreno 4 Kg/cm2 0,10 ml horm. lim.	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m <sup>3</sup>	0,02905	35,67 €	1,04 €	0,199
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,00354	58,67 €	0,21 €	0,040
	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,02550	103,56 €	2,64 €	0,508
	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,76 €	0,62 €	0,120
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido.				4,51 €	0,867
Saneamiento Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,01515	24,15 €	0,37 €	0,070
	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	35,58 €	0,05 €	0,009
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	27,26 €	0,10 €	0,019
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	21,38 €	0,36 €	0,069
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	17,41 €	1,08 €	0,208
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	16,12 €	0,18 €	0,034
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	173,84 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	137,80 €	0,43 €	0,082
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	110,42 €	0,79 €	0,152
Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				3,35 €	0,644	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	116,14 €	0,56 €	0,108
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	123,15 €	0,60 €	0,115
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00037	1.361,54 €	0,50 €	0,097
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00037	4.150,45 €	1,53 €	0,295
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04573	22,35 €	1,02 €	0,197
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00841	22,15 €	0,19 €	0,036
	Caja general de protección	ud	0,00052	319,30 €	0,17 €	0,032
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01681	30,83 €	0,52 €	0,100
Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				5,09 €	0,979	
Estructura Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,0413	0,76 €	6,86 €	1,318
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16488	52,58 €	8,67 €	1,667
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,83652	10,59 €	8,86 €	1,704
	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,76 €	0,84 €	0,161
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68810	6,27 €	4,31 €	0,829
	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	18,19 €	18,19 €	3,498
	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	0,097
Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				48,22 €	9,27	
Cubierta 4	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,25000	53,02 €	13,25 €	2,549
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	33,30 €	0,61 €	0,116
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	55,14 €	1,38 €	0,265
	Canalón de PVC	ml	0,08839	24,39 €	2,16 €	0,415
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,10607	19,36 €	2,05 €	0,395
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,07955	105,75 €	8,41 €	1,618
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido				27,86 €	5,357
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0053 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00831	360,88 €	3,00 €	0,577
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00831	178,57 €	1,48 €	0,286
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03908	11,99 €	0,47 €	0,090
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04989	10,53 €	0,53 €	0,101
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02494	17,28 €	0,43 €	0,083
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03908	11,99 €	0,47 €	0,090
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,04157	39,88 €	1,66 €	0,319
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,06652	15,32 €	1,02 €	0,196

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido				9,06 €	1,742
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	0,91456	60,20 €	55,05 €	10,587
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,99374	2,41 €	4,81 €	0,926
0,356122426	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,79595	13,71 €	10,92 €	2,099
ml/m <sup>2</sup> sum	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m <sup>2</sup>	0,05796	38,37 €	2,22 €	0,428
Coef. Ventil.	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,35738	4,14 €	1,48 €	0,284
0,1092	Tabique de fachada patio	m <sup>2</sup>	0,00556	13,71 €	0,08 €	0,015
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,17766	33,19 €	5,90 €	1,134
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,09250	16,23 €	1,50 €	0,289
Superficie ocupada	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,07171	19,43 €	1,39 €	0,268
0,1549	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,19456	19,55 €	3,80 €	0,731
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m <sup>2</sup>	0,17395	11,22 €	1,95 €	0,375
	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,61371	17,19 €	10,55 €	2,028
	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,38959	13,71 €	5,34 €	1,027
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido				105,00 €	20,19
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	2,12372	7,82 €	16,61 €	3,193
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,79453	8,40 €	6,68 €	1,284
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,20322	14,11 €	2,87 €	0,551
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,59466	21,76 €	12,94 €	2,489
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido				39,09 €	7,518
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m <sup>2</sup>	0,89456	5,74 €	5,13 €	0,987
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,32955	4,36 €	1,44 €	0,277
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,49888	3,91 €	1,95 €	0,375
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m <sup>2</sup>	0,49888	2,97 €	1,48 €	0,285
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,17869	13,96 €	2,49 €	0,480
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13719	11,54 €	1,58 €	0,304
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido				14,08 €	2,707
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silíceo y 350 kg de cemento, de 5 cm	m <sup>2</sup>	0,99776	10,20 €	10,18 €	1,958
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,17346	17,65 €	3,06 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m <sup>2</sup>	0,82430	16,39 €	13,51 €	2,599
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,84548	3,29 €	2,78 €	0,535
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				29,54 €	5,680
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,09697	159,54 €	15,47 €	2,975
exterior	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,01199	166,09 €	1,99 €	0,383
0,1092	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,35460	4,65 €	1,65 €	0,317
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,10895	22,11 €	2,41 €	0,463
	Sellado carpintería exterior	ml	0,35460	1,62 €	0,57 €	0,110
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,09250	26,81 €	2,48 €	0,477
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,13293	26,79 €	3,56 €	0,685
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,09806	23,62 €	2,32 €	0,445
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				30,45 €	5,856
Carpintería interior	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00831	363,93 €	3,03 €	0,582
0,161	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03035	157,92 €	4,79 €	0,922
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,03326	147,48 €	4,90 €	0,943
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01663	174,47 €	2,90 €	0,558

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m <sup>2</sup> incluso barniz	ud		237,70 €		
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,16105	12,72 €	2,05 €	0,394
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido				17,67 €	3,399
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00104	1.106,42 €	1,15 €	0,221
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00831	104,94 €	0,87 €	0,168
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,16172	10,14 €	1,64 €	0,315
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00831	190,05 €	1,58 €	0,304
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00831	205,37 €	1,71 €	0,328
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00831	239,78 €	1,99 €	0,383
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00831	252,38 €	2,10 €	0,404
	Bañera 1,2,lavabo, inoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00831	488,78 €	4,06 €	0,782
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00831	263,60 €	2,19 €	0,421
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00831	322,67 €	2,68 €	0,516
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00831	624,68 €	5,19 €	0,999
	Ayudas albañilería	ud	0,00831	290,71 €	2,42 €	0,465
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				27,59 €	5,306
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00052	1.780,53 €	0,93 €	0,178
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00052	12.082,17 €	6,28 €	1,207
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00052	12.492,97 €	6,49 €	1,248
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00052	1.424,16 €	0,74 €	0,142
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00052	1.580,25 €	0,82 €	0,158
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00052	3.159,51 €	1,64 €	0,316
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00052	7.477,10 €	3,89 €	0,747
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00052	14.871,21 €	7,73 €	1,486
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04885	57,05 €	2,79 €	0,536
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04885	47,22 €	2,31 €	0,444
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00831	653,58 €	5,43 €	1,045
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,74333	9,14 €	6,80 €	1,307
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,10377	110,91 €	11,51 €	2,213
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00805	214,72 €	1,73 €	0,333
	Ayudas de albañilería	ud	0,00831	137,98 €	1,15 €	0,221
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido				60,22 €	11,581
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m <sup>2</sup> útiles	ud	0,00831	1.033,57 €	8,59 €	1,653
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00831	544,51 €	4,53 €	0,871
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00831	119,32 €	0,99 €	0,191
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00831	84,71 €	0,70 €	0,135
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00831	129,16 €	1,07 €	0,207
	Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido				15,89 €	3,056
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00831	60,96 €	0,51 €	0,097
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,16172	8,68 €	1,40 €	0,270
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00831	139,87 €	1,16 €	0,224

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00831	223,82 €	1,86 €	0,358
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00831	1.102,39 €	9,17 €	1,763
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00831	95,66 €	0,80 €	0,153
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00831	56,11 €	0,47 €	0,090
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00036	2.573,70 €	0,92 €	0,178
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00831	346,30 €	2,88 €	0,554
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido				19,16 €	3,686
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00042	329,11 €	0,14 €	0,026
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00416	48,34 €	0,20 €	0,039
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00707	9,55 €	0,07 €	0,013
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00416	6,61 €	0,03 €	0,005
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00042	108,23 €	0,04 €	0,009
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00042	93,12 €	0,04 €	0,007
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00624	5,39 €	0,03 €	0,006
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00042	623,56 €	0,26 €	0,050
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00042	1.564,24 €	0,65 €	0,125
6 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02661	9,09 €	0,24 €	0,047
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,02744	11,27 €	0,31 €	0,059
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,02744	10,07 €	0,28 €	0,053
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00249	177,14 €	0,44 €	0,085
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00249	108,40 €	0,27 €	0,052
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00831	78,82 €	0,66 €	0,126
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02494	94,82 €	2,37 €	0,455
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00831	115,21 €	0,96 €	0,184
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido				6,98 €	1,342
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	2,07399	2,65 €	5,49 €	1,056
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,82430	3,13 €	2,58 €	0,496
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,17346	3,13 €	0,54 €	0,104
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				8,61 €	1,656
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00831	180,43 €	1,50 €	0,288
	Total capítulo de varios por m <sup>2</sup> construido				1,50 €	0,288
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	7,05 €	7,05 €	1,355
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				7,05 €	1,355
Elementos ocupada 0,1096 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m <sup>2</sup>	0,05473	244,09 €	13,36 €	2,569
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m <sup>2</sup>	0,03310	508,67 €	16,84 €	3,238
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m <sup>2</sup>	0,00937	327,39 €	3,07 €	0,590
	Recintos telecomunicaciones	m <sup>2</sup>	0,00330	237,08 €	0,78 €	0,150
	Sala de calderas calefacción	m <sup>2</sup>	0,00912	552,65 €	5,04 €	0,969
	Total capítulo de elementos comunes por m <sup>2</sup> construido				39,08 €	7,516
	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de vivienda tipo medio			139,51 m <sup>2</sup>	520,00 €	100,0

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

##### 4.2.1. Zonas de valor 01HU, 02HU y 03MM

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 ( $K_c$ ). En caso de no disponerse de documentación suficiente se tomará como valor para el coeficiente sobre el coste del proceso el resultante de las siguientes fórmulas:

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

Siendo:

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

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

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

Siendo:

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

Considerando el grado de actividad de la zona y la actual coyuntura del sector de la construcción en relación con las expectativas de obtención de beneficios en la promoción de viviendas y zonas comerciales se fija un beneficio del promotor del 1.6% para todas las zonas de valor de uso residencial, y 5.0% para el uso comercial.

##### 4.2.1. Zona de valor 04DD

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	04DD			
	Vivienda			
	Coste suelo.		Coste const.	
1.0 SUELO				
1.1 Repercusión del suelo urbanizado ( $V_r$ )	1,0000	$V_r$		
1.2 Arancel Notario escritura compra	0,0058	$V_r$		
1.3 Arancel Registro escritura compra	0,0021	$V_r$		
1.4 Transmisiones Patrimoniales 6%	0,0600	$V_r$		
1.5 Actos Jurídicos Doc. Transmisión	0,0000	$V_r$		
1.6 Contribución Urbana (Bonificación del 90%)	0,0009	$V_r$		
1.7 Plusvalía municipal venta vivi. (80% del valor real)	0,0202	$V_r$		
1.0 TOTAL SUELO	1,0890	$V_r$		
2.0 CONSTRUCCION				
2.1 Ejecución material ( $E_m$ )			1,0000	$E_m$
2.2 Beneficio industrial del coste ejecución material			0,1000	$E_m$
2.3 Honorarios Proyecto y Dirección			0,0900	$E_m$
2.4 Honorarios Proyecto y Dir. Seguridad y Prev			0,0015	$E_m$

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	04DD			
	Vivienda			
	Coste suelo.		Coste const.	
2.5 Estudio geotécnico del suelo			0,0032	Em
2.6 Impuesto sobre construcciones			0,0500	Em
2.7 Tasa Licencia de obras			0,0050	Em
2.8 Tasa vallado			0,0003	Em
2.9 Tasa Licencia de primera ocupación			0,0008	Em
2.10 Seguro Garantía Decen. 0'65% de 2.1 a 2.6			0,0081	Em
2.11 Organismo Técnico Control 0'4% (2.1 a 2.6)			0,0050	Em
2.12 Obra Nueva Actos Juri. Doc. 0'05%			0,0050	Em
2.13 Obra Nueva Arancel Notario			0,0025	Em
2.14 Obra Nueva Arancel Registro			0,0012	Em
2.0 TOTAL CONSTRUCCION			1,2725	Em
3.0 PROMOCION				
3.1 Tasación previa préstamo hipo. 0'1% sobre	0,0014	Vr	0,0018	Em
3.2 Comi. Apert. Hipo. 0'5% sobre 80%	0,0085	Vr	0,0103	Em
3.3 Actos Jurídicos Docu. Hipoteca 0'5%	0,0085	Vr	0,0103	Em
3.4 Arancel Notario préstamo hipotecario	0,0006	Vr	0,0006	Em
3.5 Arancel Registro préstamo hipotecario	0,0012	Vr	0,0012	Em
3.6 Gastos generales promoción	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.7 Impuesto de Actividades Económicas	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.8 Aval viviendas vendidas	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.9 Gastos Gestión Venta	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.10 Gastos Financieros	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.11 Impuesto Sociedades 25% Benefi.3.11	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.12 Beneficio Promoción 15%	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.0 TOTAL PROMOCION	0,0202	Vr	0,0243	Em
4.0 VALOR VENTA M2 CONSTRUIDO	1,1092	Vr	1,2968	Em

#### 4.3. Costes de mercado de la urbanización

##### 4.3.1. Zonas de valor 01HU y 02UU

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 34,40 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con una unidad de ejecución tipo cuyas características se expresan a continuación:

Unidad urbanística	Características unidad								Costes de urbanización	
	Superficie unidad (m <sup>2</sup> )	Superficie parcelas privadas (m <sup>2</sup> )	Superficie viales (m <sup>2</sup> )	Zonas verdes (m <sup>2</sup> )	Sistema general (m <sup>2</sup> )	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Por m <sup>2</sup> de espacio público (€/m <sup>2</sup> )	Por m <sup>2</sup> de parcela bruta (€/m <sup>2</sup> )
<b>Medias</b>	<b>2.940,00</b>	<b>2.260,73</b>	<b>573,65</b>	<b>105,62</b>	<b>0,00</b>	<b>7,00</b>	<b>13</b>	<b>0,94</b>	<b>187,00</b>	<b>43,00</b>
A2	1.980,00	1.876,21	40,00	63,79	0,00	6,00	5	0,88	325,83	17,08
A3	4.895,00	4.386,30	150,00	358,70	0,00	8,00	14	1,07	144,82	15,05
A4	3.075,00	1.000,00	2.075,00	0,00	0,00	8,00	29	0,98	152,31	102,78
A5	1.810,00	1.780,40	29,60	0,00	0,00	6,00	4	0,83	552,17	9,03

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

Análisis de valoración de urbanización por m <sup>2</sup> de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,7395	2,47 €	1,82 €	5,53
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,1105	9,76 €	1,08 €	3,27

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m³	0,4500	1,88 €	0,85 €	2,57
	Total capítulo movimiento de tierras por m²				3,75 €	11,38
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,2366	19,62 €	4,64 €	14,08
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,0135	23,98 €	0,32 €	0,98
	Áridos filtrantes	m³	0,0014	17,92 €	0,02 €	0,07
	Total capítulo drenajes por m².				4,99 €	15,14
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m³	0,0735	3,14 €	0,23 €	0,70
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m³	0,0490	12,02 €	0,59 €	1,79
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,0832	1,88 €	0,16 €	0,48
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,0376	20,01 €	0,75 €	2,28
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,0199	33,32 €	0,66 €	2,01
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,0016	196,41 €	0,31 €	0,93
	Acometida a colector	ud	0,0029	70,79 €	0,20 €	0,62
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m².				2,90 €	8,80
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m³	0,0207	3,14 €	0,07 €	0,20
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m³	0,0089	12,02 €	0,11 €	0,32
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m³	0,0221	1,88 €	0,04 €	0,13
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,0351	37,34 €	1,31 €	3,98
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,0001	102,22 €	0,01 €	0,04
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,0001	65,68 €	0,01 €	0,02
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0019	349,35 €	0,68 €	2,05
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,0001	809,74 €	0,07 €	0,21
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0001	349,35 €	0,03 €	0,09
	Boca de riego.	ud	0,0002	347,59 €	0,08 €	0,25
	Total capítulo distribución de agua por m².				2,40 €	7,29
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,0307	23,10 €	0,71 €	2,15
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,0530	37,83 €	2,00 €	6,08
	Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,0013	332,43 €	0,44 €	1,34
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,0000	27.574,04 €	0,41 €	1,23
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,0000	26.055,07 €	0,38 €	1,16
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 Al	ml	0,0106	14,48 €	0,15 €	0,47
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 Al	ml	0,0265	10,50 €	0,28 €	0,84
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm2 Al	ml	0,0159	6,50 €	0,10 €	0,31
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,0027	213,06 €	0,57 €	1,74
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm2 Al	ml	0,0106	35,34 €	0,37 €	1,14
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,0001	1.147,77 €	0,06 €	0,18
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m².				5,49 €	16,65
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,0286	13,77 €	0,39 €	1,19
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,0015	62,64 €	0,09 €	0,28
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,0001	124,14 €	0,01 €	0,03
	Total capítulo distribución de gas natural por m².				0,49 €	1,50
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,0360	15,17 €	0,55 €	1,66
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,0026	22,04 €	0,06 €	0,17
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,0003	594,22 €	0,16 €	0,48
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,0000	385,73 €	0,02 €	0,06
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,0008	111,42 €	0,09 €	0,27
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,0002	539,97 €	0,08 €	0,26
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,0000	4.357,87 €	0,06 €	0,19
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0498	0,89 €	0,04 €	0,13
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0027	11,20 €	0,03 €	0,09
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0074	26,87 €	0,20 €	0,60
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0001	192,52 €	0,01 €	0,04

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	581,11 €	0,01 €	0,03
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,0002	1.144,24 €	0,22 €	0,65
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivador	ml	0,0329	6,79 €	0,22 €	0,68
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,0000	32.368,93 €	0,46 €	1,41
	Total capítulo de canalización telefónica por m².				2,21 €	6,70
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,0484	17,97 €	0,87 €	2,64
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,0014	72,24 €	0,10 €	0,32
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,0003	121,64 €	0,04 €	0,13
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,0019	36,98 €	0,07 €	0,22
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,0000	26,80 €	0,00 €	0,00
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm²	ud	0,0362	3,72 €	0,13 €	0,41
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²	ud	0,0129	8,21 €	0,11 €	0,32
	Total capítulo de alumbrado público por m².				1,33 €	4,03
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m³	0,0009	3,14 €	0,00 €	0,01
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,0009	1,88 €	0,00 €	0,00
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,0000	102,22 €	0,00 €	0,01
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,0069	6,96 €	0,05 €	0,14
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,0000	137,62 €	0,00 €	0,01
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,0001	41,95 €	0,00 €	0,01
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,0005	8,06 €	0,00 €	0,01
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,0000	808,27 €	0,00 €	0,00
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,0000	1.448,25 €	0,00 €	0,00
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,0045	1,62 €	0,01 €	0,02
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,0036	0,16 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo de riego por aspersión por m².				0,08 €	0,24
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m³	0,0414	13,83 €	0,57 €	1,74
	Subbase granular todo-uno en aceras	m³	0,0465	13,83 €	0,64 €	1,95
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m³	0,0192	14,51 €	0,28 €	0,84
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,0466	6,62 €	0,31 €	0,94
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,0020	14,40 €	0,03 €	0,09
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,0026	90,95 €	0,24 €	0,73
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m²	0,0017	17,34 €	0,03 €	0,09
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,0477	13,74 €	0,66 €	1,99
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m²	0,1495	3,76 €	0,56 €	1,70
	Total capítulo aceras y calzadas por m².				3,32 €	10,07
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m²	0,0142	7,06 €	0,10 €	0,30
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m²	0,0142	2,51 €	0,04 €	0,11
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,0012	50,46 €	0,06 €	0,18
	Arbustos de porte medio	ud	0,0066	16,22 €	0,11 €	0,33
	Total capítulo de jardinería por m².				0,30 €	0,92
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0021	346,65 €	0,74 €	2,23
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0032	675,84 €	2,15 €	6,53
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,0004	103,39 €	0,04 €	0,13
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,0013	1.458,25 €	1,94 €	5,88
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m²	0,0001	40,43 €	0,01 €	0,02
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,0000	12.787,98 €	0,05 €	0,14
	Total capítulo de mobiliario urbano por m².				4,92 €	14,92
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,0008	163,77 €	0,14 €	0,41
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m²	0,0066	8,48 €	0,06 €	0,17
	Total capítulo de señalización viaria por m².				0,19 €	0,59
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,0005	65,59 €	0,03 €	0,11
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,0013	113,29 €	0,15 €	0,46

Análisis de valoración de urbanización por m <sup>2</sup> de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,0015	23,25 €	0,03 €	0,11
	Total capítulo de ensayos de control por m <sup>2</sup> .				0,22 €	0,67
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m <sup>2</sup>	0,0139	12,00 €	0,17 €	0,51
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m <sup>2</sup> .				0,17 €	0,51
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	20,08 €	0,20 €	0,61
	Total capítulo de seguridad y salud por m <sup>2</sup> .				0,20 €	0,61
1	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . de urbanización				32,97 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,72 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,71 €	2,14
	Total 1+2+3				34,40 €	104,33

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

Movimiento de tierras	3,92 €/m <sup>2</sup>
Saneamiento	7,89 €/m <sup>2</sup>
Distribución de aguas	2,40 €/m <sup>2</sup>
Distribución de energía	5,49 €/m <sup>2</sup>
Otras redes	2,71 €/m <sup>2</sup>
Alumbrado público	1,33 €/m <sup>2</sup>
Calzadas y aceras	3,32 €/m <sup>2</sup>
Jardinería	0,38 €/m <sup>2</sup>
Mobiliario	5,11 €/m <sup>2</sup>
Otros	1,85 €/m <sup>2</sup>
Total Ejecución Material	34,40 €/m <sup>2</sup>
Beneficio Industrial	5,16 €/m <sup>2</sup>
Licencia y Honorarios	3,44 €/m <sup>2</sup>
Total	43,00 €/m <sup>2</sup>

#### 4.3.2. Zonas de valor 03MM

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 22,40 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con una unidad de ejecución tipo cuyas características se expresan a continuación:

Unidad urbanística	Características unidad								Costes de urbanización	
	Superficie unidad (m <sup>2</sup> )	Superficie parcelas privadas (m <sup>2</sup> )	Superficie viales (m <sup>2</sup> )	Zonas verdes (m <sup>2</sup> )	Sistema general (m <sup>2</sup> )	Ancho calles (m)	Numero naves	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Por m <sup>2</sup> de espacio público (€/m <sup>2</sup> )	Por m <sup>2</sup> de parcela bruta (€/m <sup>2</sup> )
<b>Medias</b>	<b>18.762,01</b>	<b>9.744,81</b>	<b>3.495,02</b>	<b>4.657,75</b>	<b>864,43</b>	<b>16,18</b>	<b>1</b>	<b>0,74</b>	<b>59,00</b>	<b>28,00</b>
UE1	22.500,00	9.066,00	0,00	12.449,00	985,00	16,00	1	0,80	32,61	19,47
UE2	29.410,00	11.966,00	1.886,00	14.381,00	1.177,00	22,00	-	0,86	36,71	21,78
UE3	4.923,35	1.720,35	2.514,00	492,00	197,00	22,00	1	0,83	62,00	40,34
UE4	8.756,52	7.105,52	0,00	1.300,00	351,00	10,00	-	0,94	57,65	10,87
UE5	15.427,11	8.947,11	2.673,00	3.172,00	635,00	10,00	-	0,80	76,12	31,97
UE6	19.072,00	9.029,00	7.373,00	1.907,00	763,00	28,00	-	0,80	55,11	29,02
UE7	4.819,00	3.457,00	0,00	1.095,00	267,00	10,00	-	0,81	43,04	12,16
UE8	1.796,00	804,00	422,00	491,00	79,00	16,00	1	0,83	56,49	31,20
AR1 S2 U2	30.389,36	4.995,15	15.167,31	7.897,74	2.329,16	20,00	-	0,25	52,85	44,16

Unidad urbanística	Características unidad								Costes de urbanización	
	Superficie unidad (m²)	Superficie parcelas privadas (m²)	Superficie viales (m²)	Zonas verdes (m²)	Sistema general (m²)	Ancho calles (m)	Numero naves	Edificabilidad (m²/m²)	Por m² de espacio público (€/m²)	Por m² de parcela bruta (€/m²)
<b>Medias</b>	<b>18.762,01</b>	<b>9.744,81</b>	<b>3.495,02</b>	<b>4.657,75</b>	<b>864,43</b>	<b>16,18</b>	<b>1</b>	<b>0,74</b>	<b>59,00</b>	<b>28,00</b>
A3-1	33.457,00	22.075,00	5.593,00	4.450,72	1.338,28	12,00	2	0,50	79,07	26,90
UE9	35.831,75	28.027,79	2.816,96	3.599,75	1.387,25	12,00	1	0,68	84,53	18,41

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 m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m³	0,7395	2,53 €	1,87 €	8,72
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m³	0,1105	10,02 €	1,11 €	5,16
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m³	0,4500	1,93 €	0,87 €	4,05
	Total capítulo movimiento de tierras por m²					3,85 €
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,0342	20,13 €	0,69 €	3,21
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,0061	24,61 €	0,15 €	0,69
	Áridos filtrantes	m³	0,0018	18,39 €	0,03 €	0,15
	Total capítulo drenajes por m².					0,87 €
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m³	0,0389	3,22 €	0,13 €	0,58
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m³	0,0259	12,33 €	0,32 €	1,49
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,0449	1,93 €	0,09 €	0,40
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,0221	20,53 €	0,45 €	2,12
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,0089	34,19 €	0,30 €	1,42
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,0007	201,54 €	0,14 €	0,66
	Acometida a colector	ud	0,0013	72,64 €	0,09 €	0,44
Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m².					1,52 €	7,10
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m³	0,0098	3,22 €	0,03 €	0,15
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tuías	m³	0,0042	12,33 €	0,05 €	0,24
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m³	0,0102	1,93 €	0,02 €	0,09
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,0157	38,32 €	0,60 €	2,81
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,0009	104,88 €	0,09 €	0,42
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,0009	67,39 €	0,06 €	0,27
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0009	358,47 €	0,34 €	1,57
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,0000	830,87 €	0,03 €	0,15
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0000	358,47 €	0,01 €	0,06
	Boca de riego.	ud	0,0001	356,66 €	0,04 €	0,18
Total capítulo distribución de agua por m².					1,27 €	5,93
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,0138	23,70 €	0,33 €	1,52
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,0238	38,82 €	0,92 €	4,30
	Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,0006	341,11 €	0,20 €	0,94
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,0000	28.293,75 €	0,19 €	0,87
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,0000	26.735,13 €	0,18 €	0,82
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 AI	ml	0,0048	14,86 €	0,07 €	0,33
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 AI	ml	0,0119	10,78 €	0,13 €	0,60
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm2 AI	ml	0,0071	6,67 €	0,05 €	0,22
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,0012	218,62 €	0,26 €	1,23
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm2 AI	ml	0,0048	36,26 €	0,17 €	0,80
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,0000	1.177,73 €	0,03 €	0,13
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m².					2,52 €
Distribución	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,0128	14,13 €	0,18 €	0,84

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
de gas natural	Arqueta para llave de acometida	ud	0,0007	64,28 €	0,04 €	0,20
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,0000	127,38 €	0,00 €	0,02
	Total capítulo distribución de gas natural por m².				0,23 €	1,06
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,0162	15,57 €	0,25 €	1,17
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,0012	22,62 €	0,03 €	0,12
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,0001	609,73 €	0,07 €	0,34
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,0000	395,80 €	0,01 €	0,04
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,0004	114,33 €	0,04 €	0,19
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,0001	554,06 €	0,04 €	0,18
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,0000	4.471,62 €	0,05 €	0,23
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0223	0,92 €	0,02 €	0,10
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0012	11,50 €	0,01 €	0,06
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0033	27,57 €	0,09 €	0,42
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	197,55 €	0,01 €	0,03
	Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	596,28 €	0,01 €	0,03
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,0001	1.174,11 €	0,10 €	0,46
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivador	ml	0,0147	6,96 €	0,10 €	0,48
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,0000	33.213,78 €	0,37 €	1,74
	Total capítulo de canalización telefónica por m².					1,20 €
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,0228	18,44 €	0,42 €	1,96
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,0007	74,13 €	0,05 €	0,24
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,0002	124,81 €	0,02 €	0,10
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,0009	37,95 €	0,03 €	0,15
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,0003	27,50 €	0,01 €	0,04
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm²	ud	0,0162	3,82 €	0,06 €	0,29
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²	ud	0,0110	8,42 €	0,09 €	0,43
	Total capítulo de alumbrado público por m².					0,69 €
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m³	0,0060	3,22 €	0,02 €	0,09
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,0060	1,93 €	0,01 €	0,05
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,0002	104,88 €	0,03 €	0,12
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,0474	7,14 €	0,34 €	1,58
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,0002	141,21 €	0,03 €	0,15
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,0008	43,04 €	0,03 €	0,16
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,0037	8,27 €	0,03 €	0,14
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,0000	829,37 €	0,01 €	0,04
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,0000	1.486,05 €	0,01 €	0,03
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,0310	1,66 €	0,05 €	0,24
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,0248	0,16 €	0,00 €	0,02
Total capítulo de riego por aspersión por m².					0,56 €	2,63
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m³	0,0429	14,19 €	0,61 €	2,84
	Subbase granular todo-uno en aceras	m³	0,0487	14,19 €	0,69 €	3,22
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m³	0,0199	14,89 €	0,30 €	1,38
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,0209	6,80 €	0,14 €	0,66
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,0135	14,77 €	0,20 €	0,93
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,0012	93,32 €	0,11 €	0,52
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m²	0,0119	17,80 €	0,21 €	0,99
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,0214	14,09 €	0,30 €	1,40
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m²	0,0670	3,86 €	0,26 €	1,20

Análisis de valoración de urbanización por m <sup>2</sup> de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Total capítulo aceras y calzadas por m <sup>2</sup> .				2,82 €	13,14
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m <sup>2</sup>	0,0981	7,25 €	0,71 €	3,31
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m <sup>2</sup>	0,0981	2,57 €	0,25 €	1,18
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,0082	51,78 €	0,42 €	1,98
	Arbustos de porte medio	ud	0,0457	16,65 €	0,76 €	3,54
	Total capítulo de jardinería por m <sup>2</sup> .				2,15 €	10,01
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0010	355,70 €	0,35 €	1,62
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0015	693,48 €	1,01 €	4,69
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,0002	106,09 €	0,02 €	0,11
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,0006	1.496,31 €	0,93 €	4,31
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m <sup>2</sup>	0,0009	41,49 €	0,04 €	0,17
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,0000	13.121,76 €	0,33 €	1,52
	Total capítulo de mobiliario urbano por m <sup>2</sup> .				2,66 €	12,41
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,0004	168,04 €	0,06 €	0,29
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m <sup>2</sup>	0,0030	8,70 €	0,03 €	0,12
	Total capítulo de señalización viaria por m <sup>2</sup> .				0,09 €	0,41
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,0002	67,30 €	0,02 €	0,07
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,0006	116,25 €	0,07 €	0,32
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,0007	23,86 €	0,02 €	0,07
	Total capítulo de ensayos de control por m <sup>2</sup> .				0,10 €	0,47
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m <sup>2</sup>	0,0580	12,31 €	0,71 €	3,32
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m <sup>2</sup> .				0,71 €	3,32
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	20,60 €	0,21 €	0,96
	Total capítulo de seguridad y salud por m <sup>2</sup> .				0,21 €	0,96
1	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . de urbanización				21,46 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,47 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,46 €	2,14
	Total 1+2+3				22,39 €	104,33

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

Movimiento de tierras	4,56 €/m <sup>2</sup>
Saneamiento	2,40 €/m <sup>2</sup>
Distribución de aguas	1,27 €/m <sup>2</sup>
Distribución de energía	2,52 €/m <sup>2</sup>
Otras redes	1,43 €/m <sup>2</sup>
Alumbrado público	0,69 €/m <sup>2</sup>
Calzadas y aceras	2,82 €/m <sup>2</sup>
Jardinería	2,71 €/m <sup>2</sup>
Mobiliario	2,75 €/m <sup>2</sup>
Otros	1,24 €/m <sup>2</sup>
Total Ejecución Material	22,40 €/m <sup>2</sup>
Beneficio Industrial	3,36 €/m <sup>2</sup>
Licencia y Honorarios	2,24 €/m <sup>2</sup>
Total	28,00 €/m <sup>2</sup>

## 5. VALORACION DEL SUELO

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

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

En notación matemática:

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

Siendo:

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
01HU	Todas las edificaciones	Residencial	1,44	1,18	98,00	01
		Resto de usos	1,44	1,18	43,00	02
02HU	Todas las edificaciones	Residencial	1,44	1,18	88,00	01
		Resto de usos	1,44	1,18	36,00	02
03MM	Todas las edificaciones	Residencial	1,44	1,18	334,00	01
		Resto de usos	1,44	1,18	120,00	02
04DD	Todas las edificaciones	Residencial	1,30	1,10	24,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	10,00	02

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
01HU	Todas las edificaciones	Residencial	1,44	1,18	98,00	01
		Resto de usos	1,44	1,18	43,00	02
02HU	Todas las edificaciones	Residencial	1,44	1,18	88,00	01
		Resto de usos	1,44	1,18	36,00	02
03MM	Todas las edificaciones	Residencial	1,52	1,25	334,00	01
		Resto de usos	1,52	1,25	120,00	02
04DD	Todas las edificaciones	Residencial	1,30	1,10	24,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	10,00	02

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizado €/m²	Código de identificación
00TT	Todas las edificaciones	Dotacional	Todas las plantas	1,47	1,21	203,00	01
00RE	Régimen especial	Residencial	Vivienda	1,47	1,21	187,00	01
			Anexos	1,47	1,21	96,00	02

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizado €/m <sup>2</sup>	Código de identificación
00RG	Régimen general	Residencial	Vivienda	1,47	1,21	203,00	01
			Anexos	1,47	1,21	104,00	02
00PT	Precio tasado	Residencial	Vivienda	1,47	1,21	234,00	01
			Anexos	1,47	1,21	120,00	02
00PP	Precio pactado	Residencial	Vivienda	1,47	1,21	302,00	01
			Anexos	1,47	1,21	132,00	02

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

Uso		Planta Descripción	Planta					Uso	
Código	Descripción		01HU	02HU	03MM	04DD	00TT	00RE 00RG	00PT 00PP
1	RESIDENCIAL	Baja	01	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01	01
		Bajo rasante	01	01	01	01	01	01	01
2	ALMACENAJE	Baja	02	02	02	02	01	02	02
		Semisótano	02	02	02	02	01	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	01	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	02	02
3	AGRARIO	Baja	02	02	02	02	01	02	02
		Semisótano	02	02	02	02	01	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	01	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	02	02
4	INDUSTRIAL	Baja	02	02	02	02	01	02	02
		Semisótano	02	02	02	02	01	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	01	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	02	02
5	COMERCIAL	Baja	01	01	01	01	01	02	02
		Semisótano	01	01	01	01	01	02	02
		Entreplanta	01	01	01	01	01	02	02
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	02	02
6	OFICINA	Baja	01	01	01	01	01	02	02
		Semisótano	01	01	01	01	01	02	02
		Entreplanta	01	01	01	01	01	02	02
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	02	02
7	ESPECTACULOS	Baja	01	01	01	01	01	02	02
		Semisótano	01	01	01	01	01	02	02
		Entreplanta	01	01	01	01	01	02	02
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	02	02
8	DEPORTIVO	Baja	01	01	01	01	01	02	02

Uso		Planta	01HU	02HU	03MM	04DD	00TT	00RE	00PT
Código	Descripción	Descripción						00RG	00PP
		Semisótano	01	01	01	01	01	02	02
		Entreplanta	01	01	01	01	01	02	02
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	02	02
9	HOSTELERIA	Baja	01	01	01	01	01	02	02
		Semisótano	01	01	01	01	01	02	02
		Entreplanta	01	01	01	01	01	02	02
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	02	02
10	DOCENTE	Baja	01	01	01	01	01	02	02
		Semisótano	01	01	01	01	01	02	02
		Entreplanta	01	01	01	01	01	02	02
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	02	02
11	PUBLICO	Baja	01	01	01	01	01	02	02
		Semisótano	01	01	01	01	01	02	02
		Entreplanta	01	01	01	01	01	02	02
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	02	02
12	SANITARIO	Baja	01	01	01	01	01	02	02
		Semisótano	01	01	01	01	01	02	02
		Entreplanta	01	01	01	01	01	02	02
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	02	02
133	SINGULARES (Bajeras)	Baja	02	02	02	02	01	02	02
		Semisótano	02	02	02	02	01	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	01	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	02	02
13(Resto)	SINGULARES (Resto)	Baja	02	02	02	02	01	02	02
		Semisótano	02	02	02	02	01	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	01	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	02	02
14	AUXILIARES	Baja	02	02	02	02	01	02	02
		Semisótano	02	02	02	02	01	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	01	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	02	02
15	Vías urbanas	Bajo rasante	02	02	02	02	01	02	02
19	Inespecifico	Baja	02	02	02	02	01	02	02
		Semisótano	02	02	02	02	01	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	01	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	01	02	02

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

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

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

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

Siendo:

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

Calculados en función de la valoración mediante el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitios en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado de todas las unidades inmobiliarias de uso residencial de las zonas de valoración afectadas, estableciendo las diferencias de valor estimado en función de la modificación de su superficie en el intervalo: mayor que 40,00 m<sup>2</sup>, menor que 200,00 m<sup>2</sup>

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

Siendo

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

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

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

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

Siendo:

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

Calculados en función de la valoración mediante el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitios en la Comunidad

Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado de todas las unidades inmobiliarias de uso residencial de las zonas de valoración afectadas, estableciendo las diferencias de valor estimado en función de la modificación de su superficie en el intervalo: mayor que 50,00 m<sup>2</sup>, menor que 400,00 m<sup>2</sup>

$$\begin{aligned}
 - \quad VM_k &= Q_m + Q_z + Q_a + Q_c + Q_s + Q_g + Q_r \\
 - \quad VM_k &= (Q_m + Q_z + Q_a + Q_c + Q_g + Q_r) * Q_s
 \end{aligned}$$

Siendo:

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

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

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

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

Siendo:

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

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

- Suelo ordenado con urbanización consolidada:

Recintos ubicados en suelo urbano consolidado con carencias de urbanización que se limitan a pequeñas cesiones de suelo urbanizado en cualquiera de sus frentes de fachada o, sin necesidad de efectuar ningún tipo de cesión, pueda condicionarse la concesión de licencia de edificación a completar la urbanización de un determinado frente de fachada.

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

- Suelo ordenado neto:

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

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

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

Siendo:

CU	Coste de urbanización unitario
SB	Superficie total de la unidad de actuación
CU <sub>b</sub>	Coste de urbanización bruto del recinto origen
%	Porcentaje de reparto de cargas establecido en el proyecto de reparcelación
SN <sub>p</sub>	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<sub>i0</sub>), si bien cabe, en caso de que sea conocida la superficie neta que debe resultar, modificarlo en función de la misma por medio de la siguiente fórmula:

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

Siendo:

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

- Suelo con aprovechamiento tipo:

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

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

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

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

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

Siendo:

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

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

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

De acuerdo a 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 04DD en la que toma como referencia su valor valor básico).

Zona de valor	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	% de cálculo	Valor del suelo libre consolidado €/m2
01HU	98,00	10%	9,00
02HU	88,00	10%	8,00
03MM	334,00	10%	33,00
04DD	24,00	-%	3,00

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

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

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

Para cada clase, dentro de un tipo, se calcula un coeficiente de valor multiplicando el coeficiente de valor medio correspondiente al tipo en el municipio por el índice de valor relativo intratipo de la clase, multiplicado

por la suma de las superficies de todas las unidades inmobiliarias de ese tipo en el municipio y dividido por la suma de los productos de cada índice de valor relativo intratipo por la superficie de las unidades inmobiliarias de esa clase y tipo.

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

Siendo:

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

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

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

Siendo:

VU <sub>ijk</sub>	valor de la unidad inmobiliaria k, de la clase j del tipo i
S <sub>ijk</sub>	superficie la unidad inmobiliaria k
CV <sub>ij</sub>	coeficiente del valor por unidad de superficie correspondiente a la clase j del tipo i en el municipio
CMAF	coeficiente de referencia al mercado para la valoración por tipo de aprovechamiento primario

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

## 6. VALOR REGISTRAL

### 6.1. Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles

El cálculo del valor catastral por el método aditivo del valor de las unidades inmobiliarias acogidas al Sistema General de Caracterización de Construcciones y que se ven afectadas por repercusión de suelo o que participan en algún elemento común afectado por repercusión de suelo, se llevará a cabo como producto de la suma del valor actual de la construcción y del valor de repercusión del uso al que se adscribe la unidad a valorar en el recinto en que se encuentra  $VSC_{ijk}$ , por los coeficientes correctores que resulten de la aplicación de la Norma 8.2.

$$VU_u = \left[ VAC_l + VR_{ijk} * Ks_{ik} * \left( SCC_l + \sum_m f_{lm} * SCC_m \right) \right] * c082_k$$

Siendo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

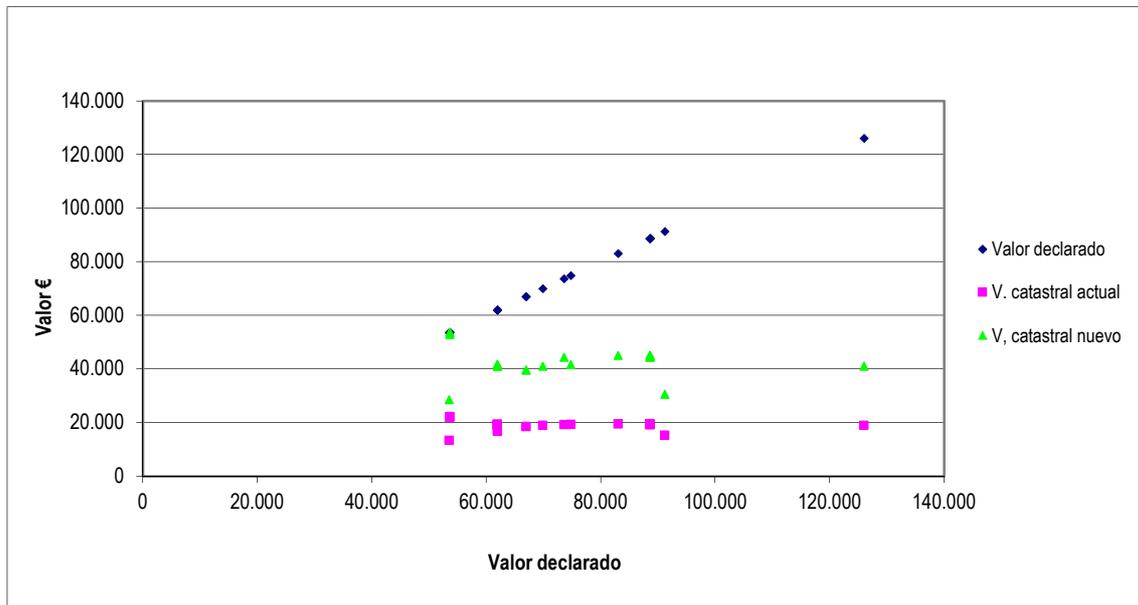
#### 6.3.1. Zona de valor 02HU

##### 6.3.1.1. Parcela tipo. Comparación de valores de pisos

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

Código de identificación	Superficie (m <sup>2</sup> )			Valor declarado actualizado (€) sin garaje ni trastero	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Útil	Privada	Construida				
<b>Medias</b>	<b>50,32</b>	<b>58,37</b>	<b>67,99</b>	<b>77.364,09</b>	<b>18.559,37</b>	<b>54.134,61</b>	<b>46.864,11</b>
23900042	48,62	56,40	72,65	91.188,64	15.282,69	44.237,09	42.324,82
23900044	43,10	50,00	50,00	53.497,33	13.359,30	37.958,95	45.546,50
23900047	49,50	57,42	67,57	66.967,81	18.485,85	52.347,75	46.545,80
23900048	49,50	57,42	67,57	66.967,81	18.485,85	52.347,75	46.318,99
23900049	50,60	58,70	68,37	69.872,68	19.020,28	53.871,84	47.321,01
23900051	50,60	58,70	68,37	61.957,70	16.696,16	53.871,84	47.321,01
23900052	50,60	58,70	68,37	61.957,70	19.020,28	53.871,84	47.089,14
23900053	51,29	59,50	69,30	61.957,70	19.279,02	54.604,63	47.128,17
23900054	51,29	59,50	69,30	74.763,77	19.279,02	54.604,63	47.128,17
23900055	51,29	59,50	69,30	61.957,70	19.279,02	54.604,63	46.893,14
23900056	51,29	59,50	69,30	61.957,70	19.279,02	54.604,63	46.893,14
23900058	50,60	58,70	68,37	126.020,24	19.020,28	53.871,84	47.089,14
23900059	51,38	59,60	69,41	88.593,28	19.476,49	58.151,54	47.266,97
23900060	50,69	58,80	68,48	88.593,28	19.215,52	57.372,39	47.460,42
23900061	50,69	58,80	68,48	88.593,28	19.215,52	57.372,39	47.692,68
23900062	51,38	59,60	69,41	88.593,28	19.476,49	58.151,54	47.502,39
23900063	50,60	58,70	68,36	88.593,28	19.181,85	57.271,85	47.611,57
23900065	51,38	59,60	69,41	88.593,28	19.476,49	58.151,54	47.502,39
23900068	50,60	58,70	68,36	73.593,28	19.181,85	57.271,85	47.379,71
23900070	51,38	59,60	69,41	83.062,06	19.476,49	58.151,54	47.266,97
23900075	50,78	58,90	69,20	53.649,91	22.217,41	53.644,50	49.561,41
23900076	50,00	58,00	68,14	53.649,91	21.877,08	52.822,78	48.804,10
23900077	50,78	58,90	69,20	53.649,91	22.217,41	53.644,50	49.561,41

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



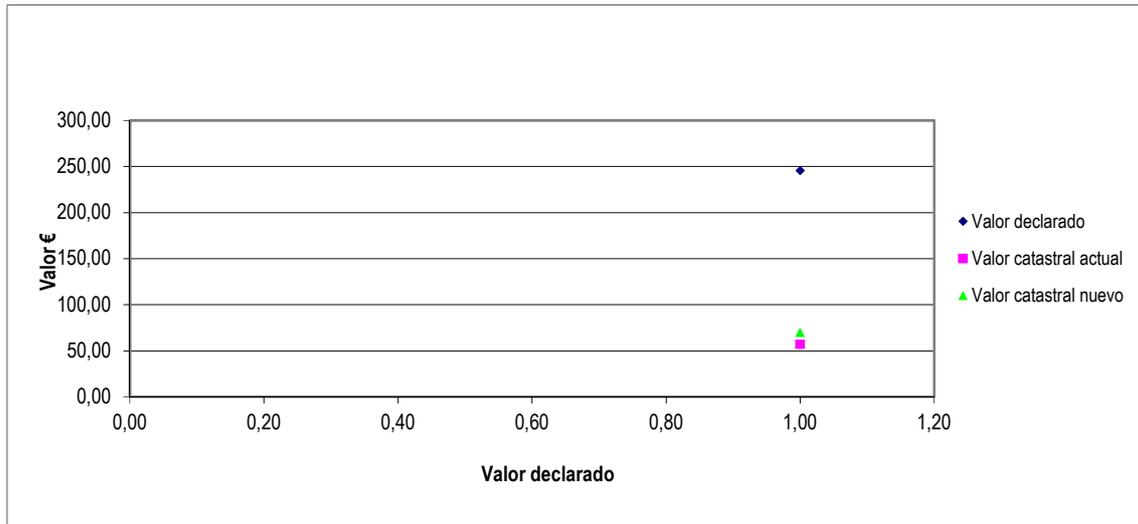
### 6.3.1. Zona de valor 03MM

#### 6.3.1.1. Parcela tipo. Comparación de valores de suelos

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

Código de identificación	Superficie de parcela (m <sup>2</sup> )	Superficie edificable (m <sup>2</sup> )		Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor por m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )		
		Planta baja	Plantas elevadas				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
Medias	16809,86	2289,50		1.479.132,11	342.220,00	1.478.149,40	245,50	56,80	245,34
23900023	6025,00	2289,50		1.479.132,11	342.220,00	1.478.149,40	245,50	56,80	245,34

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



#### 6.4. Zonas con aprovechamiento agroforestal

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

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor con aprovechamiento agroforestal de Urdazubi / Urdax, 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 (m <sup>2</sup> )	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Valor por hectárea (€/m <sup>2</sup> )			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
23900164	972,73	2	1,00	Prado	11.000,00	113.083,80	2.207,29	3.253,04	9.015,00
23900158	1.109,00	2	1,00	Prado	9.423,00	84.968,44	2.207,30	3.253,04	9.015,00
23900159	71,44	2	1,00	Improductivo	577,00	80.767,08	2.207,45	3.253,04	9.015,00
23900173	943,09	2	1,00	Prado	807,69	8.564,29	2.207,32	3.253,04	9.015,00
23900174	1.296,91	2	1,00	Pastos	1.110,71	8.564,28	2.207,32	3.253,04	9.015,00
23900126	6.398,30	2	1,00	Prado	180.304,00	281.799,85	2.207,32	3.253,04	9.015,00
23900127	6.398,30	2	1,00	Prado	202.000,00	315.708,86	2.207,32	3.253,04	9.015,00
23900154	4.200,00	2	1,00	Prado	48.080,97	114.478,50	5.110,60	3.253,04	9.015,00
23900160	5.915,99	2	1,00	T.Labor	72.134,49	121.931,39	2.207,31	3.253,04	9.015,00
23900161	235,01	2	1,00	Pastos	2.865,51	121.931,39	2.207,14	3.253,04	9.015,00
23900163	2.486,88	2	1,00	Prado	30.000,00	120.633,08	2.207,30	3.253,04	9.015,00
<b>Medias</b>	<b>2.729,79</b>	<b>2</b>	<b>1,00</b>	<b>T. Labor seco</b>	<b>50.754,85</b>	<b>124.766,45</b>	<b>2.471,24</b>	<b>3.253,04</b>	<b>9.015,00</b>
23900131	2.395,07	2	2,00	Pastos y Arbolado	130.000,00	542.781,63	1.986,54	2.927,68	8.474,10
23900133	1.490,85	2	2,00	Pastos y Arbolado	166.213,28	1.114.889,35	1.986,58	2.927,68	8.474,10
23900140	1.200,00	2	2,00	Pastos y Arbolado	133.786,72	1.114.889,35	1.986,58	2.927,68	8.474,10
23900134	1.490,85	2	2,00	Pastos y Arbolado	44.400,00	297.816,68	1.986,58	2.927,68	8.474,10
23900141	1.200,03	2	2,00	Pastos y Arbolado	35.600,00	296.659,25	1.986,53	2.927,68	8.474,10

23900113	3.304,01	2	2,00	Prado	120.000,00	363.195,03	1.986,56	2.927,68	8.474,10
23900135	30.303,30	2	2,00	Prado	55.000,00	18.149,84	1.986,55	2.927,68	8.474,10
<b>Medias</b>	<b>5.912,02</b>	<b>2</b>	<b>2,00</b>	<b>T. Labor seco</b>	<b>97.857,14</b>	<b>535.483,02</b>	<b>1.986,56</b>	<b>2.927,68</b>	<b>8.474,10</b>
23900136	20.105,15	3	1,00	Arbolado Diverso	5.000,00	2.486,92	266,96	386,08	3.678,19
<b>Medias</b>	<b>20.105,15</b>	<b>3</b>	<b>1,00</b>	<b>Forestal-Pastos</b>	<b>5.000,00</b>	<b>2.486,92</b>	<b>266,96</b>	<b>386,08</b>	<b>3.678,19</b>
23900110	10.790,05	3	2,00	Prado	62.355,00	57.789,35	80,06	115,76	1.081,82
<b>Medias</b>	<b>10.790,05</b>	<b>3</b>	<b>2,00</b>	<b>Forestal-Pastos</b>	<b>62.355,00</b>	<b>57.789,35</b>	<b>80,06</b>	<b>115,76</b>	<b>1.081,82</b>

#### 6.4.2. Tipo improductivo (04)

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

#### 6.4.3. Tipo construcción (05)

El valor atribuible por su aprovechamiento primario a las unidades de suelo en las que no es posible una explotación propia de los sectores agrario o forestal, debido a que se encuentran afectadas por otro tipo de actividad y que, por tanto, se hallan caracterizadas como de tipo 5 (afectado por construcción), se fija mediante la asignación de un valor, obtenido como un porcentaje del valor de repercusión del uso predominante de la zona de valor donde se ubiquen dichas unidades inmobiliarias, a cada una de las clases establecidas para dicho tipo y cuyo ámbito coincidirá con la delimitación de las zonas de valor del municipio, según se recoge en la siguiente tabla, excepto en las zonas 04DD y 00VV:

Zona de valor	Tipo	Clase	% de cálculo	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m <sup>2</sup> )
01HU	05 Construcción	1,00	10%	9,00
02HU	05 Construcción	1,00	10%	8,00
03MM	05 Construcción	1,00	10%	33,00
04DD	05 Construcción	1,00	-%	3,00
00VV	05 Construcción	1,00	-%	3,00

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

### 7.1. Ámbito de aplicación

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

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

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

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

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

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

El valor obtenido se ha basado en un estudio que comprende la elaboración de promedios de Presupuestos de Obra de 25 tramos de Redes de Distribución de Gas aprobados en el Boletín Oficial de Navarra en los periodos comprendidos entre los años 2.005 y 2.014. Los tramos analizados comprenden un presión entre 0,1 a 5 BAR y diámetros de conducciones de 63 mm a 200 mm. Los caudales oscilan (donde se dispone de este dato) desde 250 Nm<sup>3</sup>/h a 2.500 Nm<sup>3</sup>/h.

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

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

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

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

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

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

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

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

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

