# PONENCIA DE VALORACIÓN

	,	AYUNTAMIENTO
	septiembre) Diligencia:	//_ (Art.37.1 DF 100/2008, de 22 de e documento ha estado expuesto al público en el
	Ayuntamiento entre las siguientes f	echas:
	Fdo. el/la Secretario/a	Sello
		OMISIÓN MIXTA
	Diligencia:	OMISION WILLIA
02	Para hacer constar que la Comisión	Mixta acordó fijar este documento como contenido de Valoración, con el número de páginas y en la
	Fecha:/	Nºpágs.:
llipienzo	Fdo. el/la Secretario/a	Sello
O	<b>APROBACIÓN</b> (Gob. de Navarra)	
<b>(</b>	RESOLUCIÓN:	
	/	
	Fecha:	
	/	
	BON Nº:	
	/	
	REGISTRO DE	PONENCIAS DE VALORACIÓN
	Registrada con Nº:	
	/	
Revisión	Fdo. el/la Secretario/a	Sello

# <u>ÍNDICE</u>

I. Memoria	1
II. Documentación gráfica	25
III. Anexo de valoración	28

# ÍNDICE

4 INTRODI	ιοοιόν	
	CCIÓNo del expediente	
	to de la revisión	
	/ JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN	
	ito territorial	
	co normativo	
	ficación de la revisión	
	eamiento adoptado	
	E VALOR cripción de las zonas de valor delimitadas gráficamente	
	cripción de las zonas de valor definidas mediante consideraciones de tipo literal	
	nitación gráfica de las zonas de valor	
	ÓN DE LA PARCELA TIPO	
	as de valor de uso residencial con vivienda en edificio unifamiliar	
	as de valor de vivienda protegidaS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES	
	odos de valoraciónbdos de valoración e los bienes inidicibles	
	tificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles	
	ADITIVO	
	nición	
	odo del coste	
6.2.1.	Definición	12
6.2.2.	Ámbito de aplicación	
6.2.3.	Módulo básico de ejecución material	12
6.2.4.	Coste del proceso inmobiliario de la construcción	12
6.2.5.	Coeficientes correctores del valor de las construcciones	13
6.2.6.	Valor actual de las construcciones	13
6.2.7. Caracteriz	Tipos de construcción no incluidos en el cuadro de valores tipo del Sistema de cación de Construcciones por Longitud	13
6.3. Méto	odo del valor residual	14
6.3.1.	Definición	
6.3.2.	Ámbito de aplicación	14
6.3.3.	Cálculo de edificabilidades	14
6.3.4.	Costes del proceso inmobiliario del suelo	14
6.3.5.	Valor de repercusión del suelo urbanizado	14
6.3.6.	Valor del suelo libre consolidado	17
6.3.7.	Costes de urbanización	17
6.3.8.	Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo	17
6.3.9.	Coeficientes correctores del valor básico de repercusión	17
	ficientes correctores del valor del suelo y la construcción	
<ol><li>VALORAC</li></ol>	CIÓN DEL APROVECHAMIENTO PRIMARIO DEL SUELO	20

# Ponencia de Valoración de Gallipienzo *Memoria*

7.	<ol> <li>Mé</li> </ol>	todo de comparación con el valor de mercado mediante la utilización de modelos	
es	stadísticos	s: Modelo para suelos en atención a su potencial aprovechamiento agroforestal	20
	7.1.1.	Definición	20
	7.1.2.	Ámbito de aplicación	20
	7.1.3.	Valoración	20
		oración del aprovechamiento primario del suelo sin potencial aprovechamiento	
ag	groforesta		21
	7.2.1.	Valoración de los suelos caracterizados como de "Tipo 5"	21
8.	DETERN	INACIÓN DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO	23
9.	CUADRO	ORESUMEN	24

# 1. INTRODUCCIÓN

# 1.1. Inicio del expediente

Con fecha 29/12/2022, el Ayuntamiento de Gallipienzo, acordó el inicio de elaboración del Proyecto de Ponencia de Valoración del Término Municipal de Gallipienzo.

# 1.2. Objeto de la revisión

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

## 2. ÁMBITO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN

#### 2.1. Ámbito territorial

La Ponencia de Valoración es de ámbito municipal y de carácter total al abarcar todas las unidades inmobiliarias del término municipal de Gallipienzo.

#### 2.2. Marco normativo

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

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

#### 2.3. Justificación de la revisión

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

 Haber transcurrido más de cinco años desde la última revisión total de la Ponencia de Valoración (aprobada definitivamente el 21 de septiembre de 2018).

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

# 2.4. Planeamiento adoptado

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

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

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

Relación de documentos a tener en cuenta inicialmente:

- Plan General Municipal (PGM) aprobado definitivamente con fecha 24 de octubre de 2008.
- Modificación de Plan General Municipal (MPGM) para UE-14, UE-15 Y UE-16 aprobado definitivamente con fecha 16 de agosto de 2013.
- Modificación de Plan Municipal (MPM) para ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN aprobado definitivamente con fecha 09 de marzo de 2021.
- Estudio de Detalle (ED) para PARCELA 536 DEL POLÍGONO 4 aprobado definitivamente con fecha 11 de febrero de 2022.

## 3. ZONAS DE VALOR

#### 3.1. Descripción de las zonas de valor delimitadas gráficamente

Siguiendo los criterios establecidos en la Norma 16 de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración de los Bienes Inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en adelante Normas Técnicas Generales de Valoración, los bienes inmuebles de Gallipienzo se ha distribuido en 3 zonas de valor delimitadas gráficamente, tal y como se muestra en el documento II: "Documentación gráfica".

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

Zona de valor 01HU. Casco histórico.

Zona de valor formada por todo el núcleo urbano de Gallipienzo Antiguo, el núcleo histórico. El tipo de construcción que predomina es de uso residencial unifamiliar aislado, y el número de plantas predominante es de B+II+entreplanta.

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

Zona de valor formada por todo el núcleo urbano de Gallipienzo Nuevo, formada por manzanas rectangulares y viviendas unifamiliares aisladas, pareadas y adosadas. El número de plantas propuesto es de B+I+entreplanta.

Zona de valor 03DD. Diseminado

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

# 3.2. Descripción de las zonas de valor definidas mediante consideraciones de tipo literal

Siguiendo los criterios establecidos en la Norma 16.1 y 16.3 párrafo segundo de las Normas Técnicas Generales de Valoración, determinados recintos, por imposición de la normativa urbanística, pueden contar con unidades inmobiliarias en las que su valor puede estar condicionado por el uso o limitación legal de su valor de venta.

Recintos de uso exclusivo dotacional.

Recintos a los que la normativa urbanística asigne un uso exclusivo dotacional (escolar, deportivo, religioso, asistencial, administrativo, cultural o recreativo), sin ser el predominante de la zona de valor en la que se encuentre enclavado. Será de aplicación en todo el ámbito del término municipal de Gallipienzo salvo en aquellas zonas de valor donde se haya establecido un valor de repercusión inferior al fijado para el uso dotacional.

Recintos de viviendas protegidas.

Recintos en los que las unidades inmobiliarias estarán sujetas a las limitaciones de valor de las viviendas protegidas. Será de aplicación en todo el ámbito del término municipal de Gallipienzo, salvo en aquellas zonas de valor donde se haya establecido un valor de repercusión de suelo inferior al fijado para este tipo de viviendas.

Recintos destinados a vía pública urbana

Formado por aquellos recintos incluidos en el catastro que formen parte del entramado viario definido por el planeamiento urbanístico.

# 3.3. Delimitación gráfica de las zonas de valor

La delimitación gráfica de zonas de valor se recoge en el documento II. Documentación gráfica.

Se considerarán poco significativos y, por lo tanto, susceptibles de modificación aquellos casos en los que se produzca una alteración en la delimitación del recinto que haya servido de base para el trazado del límite de la Zona de Valor, motivada por:

- Rectificación de límites de recinto por su incorrecta determinación o permuta, siempre que no suponga un cambio de las condiciones urbanísticas de los nuevos recintos.
- Aquellos casos que, como consecuencia del proceso de reparcelación de una figura urbanística, se disponga de información más precisa que la aportada por la normativa urbanística general para la delimitación de los recintos.

# 4. DEFINICIÓN DE LA PARCELA TIPO

La parcela tipo queda definida en función de las características que establece la Norma 19 de las Normas Técnicas Generales de Valoración y se justifica en el Anexo de Valoración. Partiendo de la descripción de la edificación, incluyendo usos, superficies y edificabilidad, se establecen los valores en la parcela. En caso de que la parcela tipo recoja un edificio en régimen de división horizontal se recogerán valores para los distintos usos, de acuerdo a los datos de mercado disponibles.

## 4.1. Zonas de valor de uso residencial con vivienda en edificio unifamiliar

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

Características parcela tipo					
Zona de Valor		01HU	02UU	03DD	
Tipo edificación		Unifamiliar	Unifamiliar	Diseminado	
Categoría		Media	Media	Media	
Superficie parcela (r	m²)	138,00	390,00	628,00	
Nº de plantas		B+II+entre	B+I+entre	В	
Nº de viviendas		1	1	1	
Total superficie cons	struida (m²)	208,00	155,00	105,00	
Superficie vivienda (	m²)	120,00	93,00	70,00	
Plantas elevadas	Uso	Vivienda	Vivienda		
Plantas elevadas	Superficie (m²)	135,00	81,60	-	
	Uso	Vivienda	Vivienda	Vivienda	
	Superficie (m²) -	15,00	11,40	70,00	
Planta baja	Uso	Almacén	Almacén	Almacén	
Fianta Daja	Superficie (m²)	69,00	43,00	20,00	
	Uso	Porche	Porche	Porche	
	Superficie (m²)	19,00	19,00	15,00	
Suelo	Libre consolidado (m²)	16,95	198,12	628,00	
Suelo	Sin consolidar (m²)	70,25	263,98		
Edificabilidad uso pr	edominante (m²/m²)	2,77	1,11	0,00	
Edificabilidad resto	de usos (m²/m²)	0,30	0,12	0,00	
Valor suelo parcela	Total (€)	21.504,34	68.666,52	8.164,00	
valui Suelu pai Cela	Por m² (€/m²)	155,83	176,07	13,00	
Valor estimado	Total (€)	148.952,00	147.257,00	67.897,00	

# 4.2. Zonas de valor de vivienda protegida

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

# 5. MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

#### 5.1. Métodos de valoración

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

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

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

#### 5.2. Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles

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

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

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

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

Respecto al modelo vigente para la estimación del valor del aprovechamiento agroforestal de los suelos a los que se pueda atribuir tal aprovechamiento, el método de los valores estadísticos fija unos valores en función del tipo y clase que les corresponda, que sí se adecuan al estudio de mercado realizado.

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

 El método aditivo fijado en la Norma 34 para todas las unidades inmobiliarias del ámbito de esta ponencia.  El modelo estadístico regulado en el DF 334/2001, de 26 de noviembre, conforme a la redacción dada por el DF 39/2015, de 17 de junio, para estimar el valor del aprovechamiento agroforestal de los suelos.

Asimismo, en virtud del artículo 34.1 de la LFRRTCN, esta ponencia de valoración, entre los parámetros técnicos diferentes de los parámetros generales de valoración, fijará de forma razonada un conjunto de valores asignables a los suelos no contemplados en el DF 334/2001, de 26 de noviembre.

## 6. MÉTODO ADITIVO

#### 6.1. Definición

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

#### 6.2. Método del coste

#### 6.2.1. Definición

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

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

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

# 6.2.2. Ámbito de aplicación

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

## 6.2.3. Módulo básico de ejecución material

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

•	Sistema general de caracterización de construcciones (MBCG).	520 €uros/m².
•	Sistema de caracterización de las construcciones por longitud (MBCL)	750 €uros/ml.
•	Sistema de caracterización de construcciones por potencia (MBCP)	400 €uros/kW.
•	Sistema de caracterización de construcciones por volumen (MBCV)	85 €uros/m³.

## 6.2.4. Coste del proceso inmobiliario de la construcción

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Kc
01111	Todas las	Predominante	Todas las plantas	1,40
01HU	edificaciones	Otros usos	Todas las plantas	1,40
02UU	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,40
		Otros usos	Todas las plantas	1,40
03DD	Todas las	Predominante	Todas las plantas	1,30
	edificaciones	Otros usos	Todas las plantas	1,30

## 6.2.5. Coeficientes correctores del valor de las construcciones

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

#### 6.2.6. Valor actual de las construcciones

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

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

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

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

Tipo de construcc	ción	Categoría	٩		
Uso	Modalidad	1 0		ſ	
29. Inespecífico	Conducciones de gas	0,0733	1,00	1,00	
	Líneas eléctricas	0,1733	1,00	1,00	
	Oleoductos	0,3083	1,00	1,00	

#### 6.3. Método del valor residual

#### 6.3.1. Definición

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

## 6.3.2. Ámbito de aplicación

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

#### 6.3.3. Cálculo de edificabilidades

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

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

## 6.3.4. Costes del proceso inmobiliario del suelo

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Ks
01HU	Todas las	Predominante	Todas las plantas	1,15
UINU	edificaciones	Otros usos	Todas las plantas	1,15
02UU	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,15
		Otros usos	Todas las plantas	1,15
03DD	Todas las	Predominante	Todas las plantas	1,10
03DD	edificaciones	Otros usos	Todas las plantas	1,10

#### 6.3.5. Valor de repercusión del suelo urbanizado

## 6.3.5.1. Cálculo del valor de repercusión.

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
01HU	Todas las	Predominante	1,40	1,15	52,00	01
edificaciones	Otros usos	1,40	1,15	18,00	02	
02UU	Todas las	Predominante	1,40	1,15	106,00	01
0200	edificaciones	Otros usos	1,40	1,15	38,00	02
03DD	Todas las	Predominante	1,30	1,10	13,00	01
	edificaciones	Otros usos	1,30	1,10	4,00	02

# 6.3.5.2. Asignación de valores de repercusión por usos y plantas

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

	Uso	Planta	01HU	02UU	03DD
Código	Descripción	Descripción	UIHU	0200	טטטט
1	RESIDENCIAL	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	01	01	01
2	ALMACENAJE	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
3	AGRARIO	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
4	INDUSTRIAL	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
5	COMERCIAL	Baja	02	02	01
		Semisótano	02	02	01
		Entreplanta	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
6	OFICINA	Baja	02	02	01
		Semisótano	02	02	01
		Entreplanta	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
7	ESPECTACULOS	Baja	02	02	01

	Uso	Planta			
Código	Descripción	Descripción	01HU	02UU	03DD
Joungo	Boompoion	Semisótano	02	02	01
		Entreplanta	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
8	DEPORTIVO	Baja	02	02	01
	BEI OITHIO	Semisótano	02	02	01
		Entreplanta	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
9	HOSTELERIA	Baja	02	02	01
3	HOOTELENIA	Semisótano	02	02	01
		Entreplanta	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01
			02	02	02
10	DOCENTE	Bajo rasante			
10	DOCENTE	Baja	02	02	01
		Semisótano	02	02	01
		Entreplanta	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
11	PUBLICO	Baja	02	02	01
		Semisótano	02	02	01
		Entreplanta	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
12	SANITARIO	Baja	02	02	01
		Semisótano	02	02	01
		Entreplanta	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
133	SINGULARES (Bajeras)	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
13(Resto)	SINGULARES (Resto)	Baja	02	02	02
	, ,	Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
14	AUXILIARES	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
15	Vías urbanas	Bajo rasante	02	02	02
19			02	02	02
13	Inespecífico	Baja Semisótano	02		02
				02 02	02
		Entreplanta	02		
ı l		Resto de plantas	02	02	02

Uso		Planta	01HU	02UU	03DD	
Código	Descripción	Descripción	ипо	0200	บงบบ	
		Bajo rasante	02	02	02	

#### 6.3.6. Valor del suelo libre consolidado

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

Zona de valor	Valor del suelo libre consolidado (€/m²)
01HU	5,00
02UU	10,00
03DD	3,00

#### 6.3.7. Costes de urbanización

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

			Costes de urbanización							
Unidad urbanística	Superficie unidad (m²)	Superficie parcelas privadas (m²)	Superficie viales (m²)	Zonas verdes (m²)	Sistema general (m²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edificabilidad (m²/m²)	Por m² de espacio público (€/m²)	Por m² de parcela bruta (€/m²)
01HU	3.497,94	2.218,90	1.102,77	116,28	60,00	8,00	87	1,04	96,00	35,00
02UU	5.311,06	1.819,93	2.462,95	114,45	913,73	8,00	104	0,59	54,00	35,00

#### 6.3.8. Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo

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

Zona de valor	Superficie mínima (m²)	Longitud de fachada mínima (m)	Fondo normal (m)	
01HU	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela	
02UU	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela	

# 6.3.9. Coeficientes correctores del valor básico de repercusión

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

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

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

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

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

$$\begin{array}{lll} \text{-} & \text{SCp} < \text{40 m}^2\text{:} & C_{ks} = 1.10 \\ \text{-} & \text{40 m}^2 < \text{SCp} < 200 \text{ m}^2 & C_{ks} = 1.1563 - 0.0013 * SC_p \\ \text{-} & \text{SCp} > 200 \text{ m}^2\text{:} & C_{ks} = 0.89 \end{array}$$

## Siendo:

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

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

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

$$\begin{array}{lll} \text{-} & \text{SCp} < 50 \text{ m}^2\text{:} & C_{ks} = 1.08 \\ \text{-} & 50 \text{ m}^2 < \text{SCp} < 400 \text{ m}^2 & C_{ks} = 1.1086 - 0.0005 * SC_p \\ \text{-} & \text{SCp} > 400 \text{ m}^2\text{:} & C_{ks} = 0.90 \end{array}$$

#### Siendo:

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

# 6.4. Coeficientes correctores del valor del suelo y la construcción

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

## 7. VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO PRIMARIO DEL SUELO

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

Tipo 1: Regadío.

Tipo 2: Secano.

Tipo 3: Forestal-pastos.

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

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

# 7.1. Método de comparación con el valor de mercado mediante la utilización de modelos estadísticos: Modelo para suelos en atención a su potencial aprovechamiento agroforestal.

#### 7.1.1. Definición

Método regulado en el DF 334/2001, de 26 de noviembre, conforme a la redacción dada por el DF 39/2015, de 17 de junio, para calcular el valor de los suelos en atención a su potencial aprovechamiento agroforestal.

# 7.1.2. Ámbito de aplicación

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

## 7.1.3. Valoración

El valor por unidad de superficie depende de la clasificación asignada al recinto (tipo y clase) y se encuentra recogido en la tabla 13 del Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Anexo del Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado.

Tipo	Clase	Valor (€/Hectárea)
	1,00	10.385,48
	1,50	9.592,15
Regadío 01	2,00	8.798,82
Regaulo 01	2,50	8.041,54
	3,00	7.284,26
	4,00	5.697,60

Tipo	Clase	Valor (€/Hectárea)
	1,00	6.010,00
	1,50	5.105,27
	2,00	4.200,54
	2,50	3.748,18
Secano 02	3,00	3.295,81
	3,50	2.552,64
	4,00	1.809,46
	4,50	1.260,16
	5,00	710,86
Forestel	1,00	900,00
Forestal- Pastos 03	2,00	650,00
1 83103 03	3,00	432,73
Improductivo 04	0,00	60,00

En las parcelas cuya clase no sea un número entero, el valor por unidad de superficie se obtendrá intrapolando entre las clases enteras inmediatamente inferior y superior. Sean C la clase del recinto a valorar, Ci la clase entera inmediatamente peor, Vi el valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente peor y Vs el valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente mejor, el valor por unidad de superficie se calculará de la siguiente forma:

$$V_{ii} = V_i + (V_s - V_i) * (C_i - V_i)$$

Siendo:

Vu valor unitario en función del municipio y de su clasificación catastral de tipo y clase

C clase de parcela a valorar

clase entera de parcela inmediatamente peor

 $\begin{matrix} C_i \\ V_i \end{matrix}$ valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente peor

valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente mejor

El valor total se calculará multiplicando la superficie de referencia por el valor unitario correspondiente.

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

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

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

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

Zona de valor	Tipo	Clase	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m²)
01HU	05	1,00	5,00
02UU	05	1,00	10,00
03DD	05	1,00	3,00

# Ponencia de Valoración de Gallipienzo Memoria

Revisión nº 3

Estos valores unitarios, tal y como se recoge en el anexo de valoración, han sido obtenidos tomando como referencia el valor de mercado. Es por ello que el valor atribuible al aprovechamiento primario de este tipo de suelos se calculará para cada unidad de suelo por medio de la siguiente fórmula:

$$VU_i = S_i * Vu_i$$

Siendo:

VUi valor de la unidad inmobiliaria tipo 5 y clase i Si Vui superficie la unidad inmobiliaria tipo 5 y clase i

valor por unidad de superficie correspondiente al tipo 5 y clase i de cada zona de valor

# 8. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO

El valor de las unidades inmobiliarias caracterizadas como unidades a derribar se obtendrá en función de lo establecido en la Norma 36 de las NTGV y mediante los módulos fijados el capítulo III "Módulos de coste del derribo" del Anexo a la Resolución 172/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra para el municipio de Gallipienzo en función de las características de las construcciones.

Características de la construcción				
Construcciones aisladas de cuatro alturas o menos:	10,30			
2. Construcciones aisladas de más de cuatro alturas o construcciones entre medianeras de cuatro alturas o menos	17,30			
3. Construcciones entre medianeras de más de cuatro alturas:	34,60			

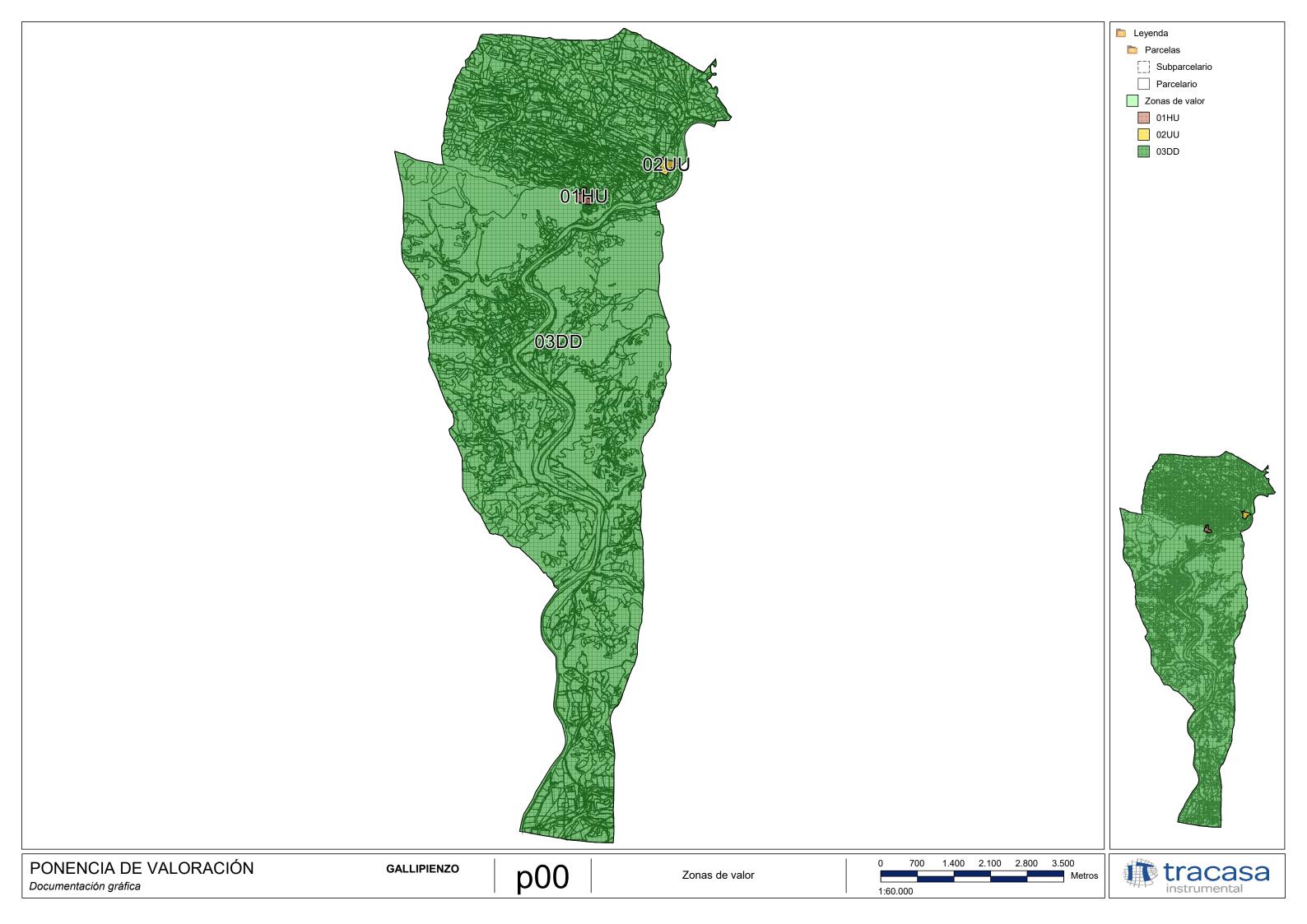
# 9. CUADRO RESUMEN

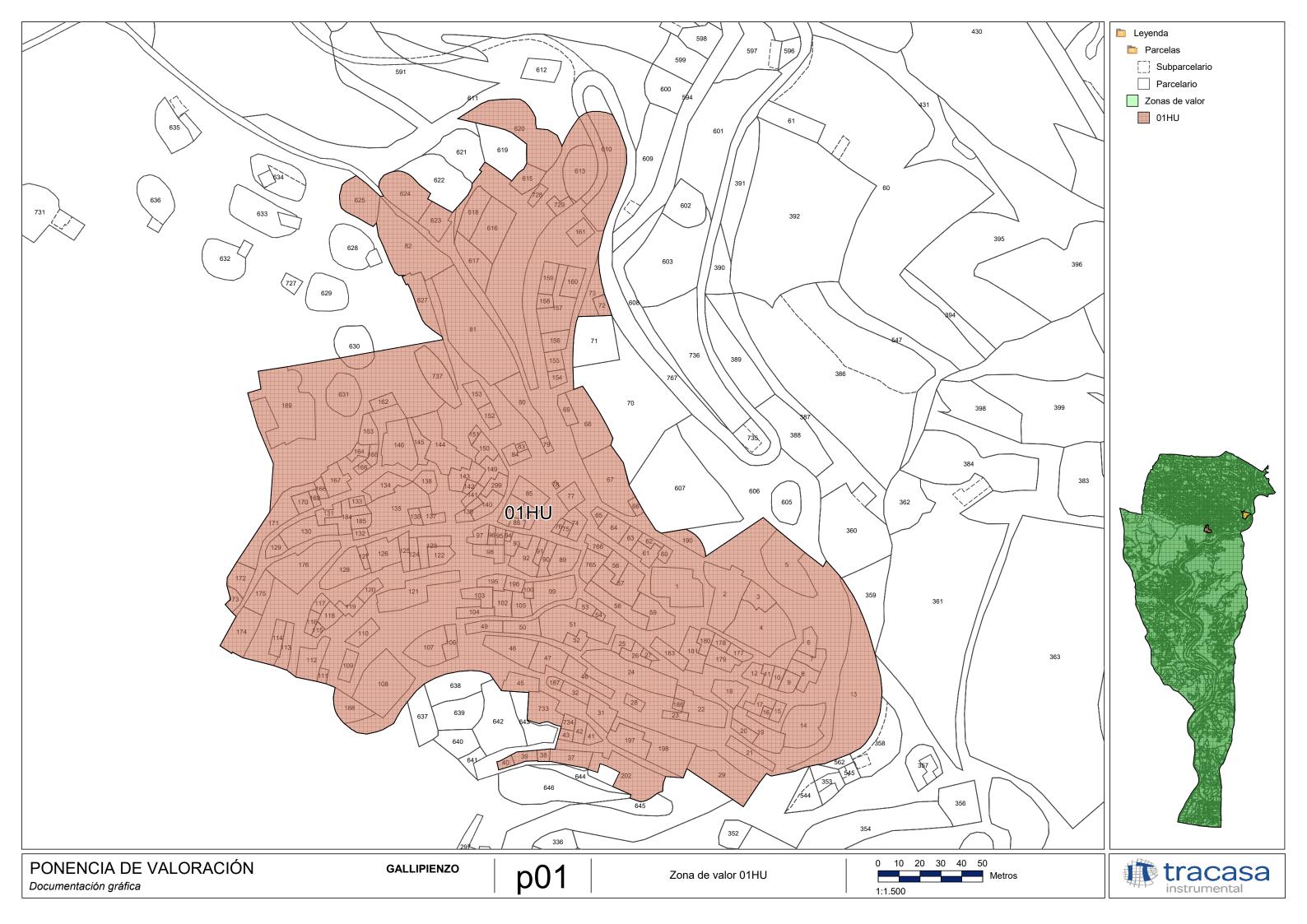
Las determinaciones establecidas en presente documento quedan resumidas en la siguiente tabla, en caso de discrepancia, prevalece lo dispuesto en los puntos anteriores:

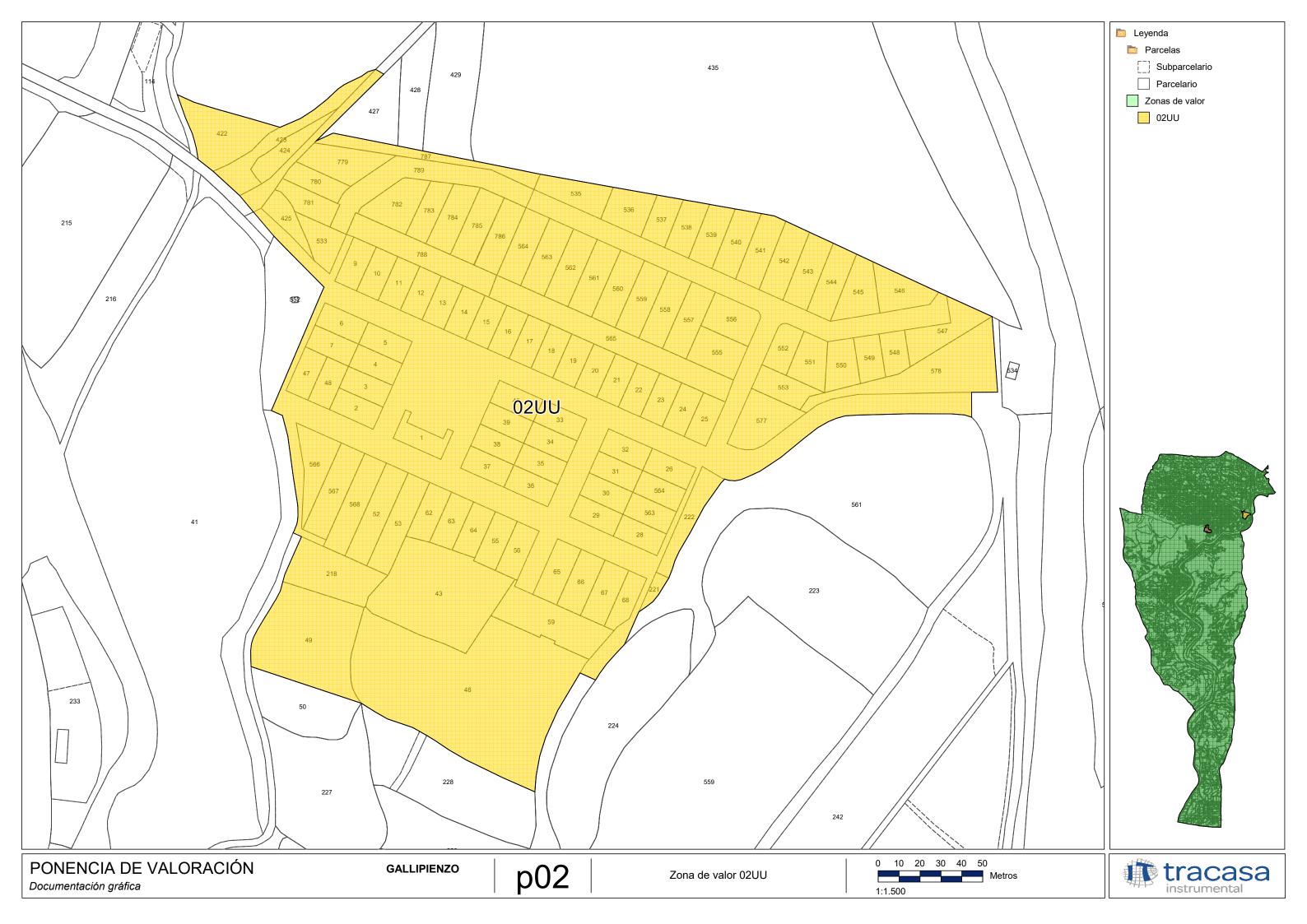
	Método valoración	Construcción			Suelo										
Zona		Módulo básico de ejecución material €/m²	Coste proceso inmobiliario		Uso	Edificabilidad media ponderada		Valor		Valor de repercusión del suelo urbanizado (€/m²)			Coste proceso inmobiliario		Coste de
de valor			Uso predominante	Resto usos	característico	Uso predominante m²/m²	Resto de usos m²/m²	básico en la zona €/m²	Nº de plantas	Predominante	Otros usos	Valor del suelo libre consolidado €/m²	Uso predominante	Resto usos	urbanización por m² de suelo bruto €/m²
01HU	Aditivo	520	1,40	1,40	Residencial	2,77	0,30	149,44	B+II+entre	52,00	18,00	5,00	1,15	1,15	35,00
02UU	Aditivo	520	1,40	1,40	Residencial	1,11	0,12	122,22	B+I+entre	106,00	38,00	10,00	1,15	1,15	35,00
03DD	Aditivo	520	1,30	1,30	Diseminado	0,00	0,00	3,00	В	13,00	4,00	3,00	1,10	1,10	0,00
00VV	Aditivo	520	1,30	1,30	Viario			3,00				3,00	1,10	1,10	
001	001 Modelos estadísticos				Agroforestal										

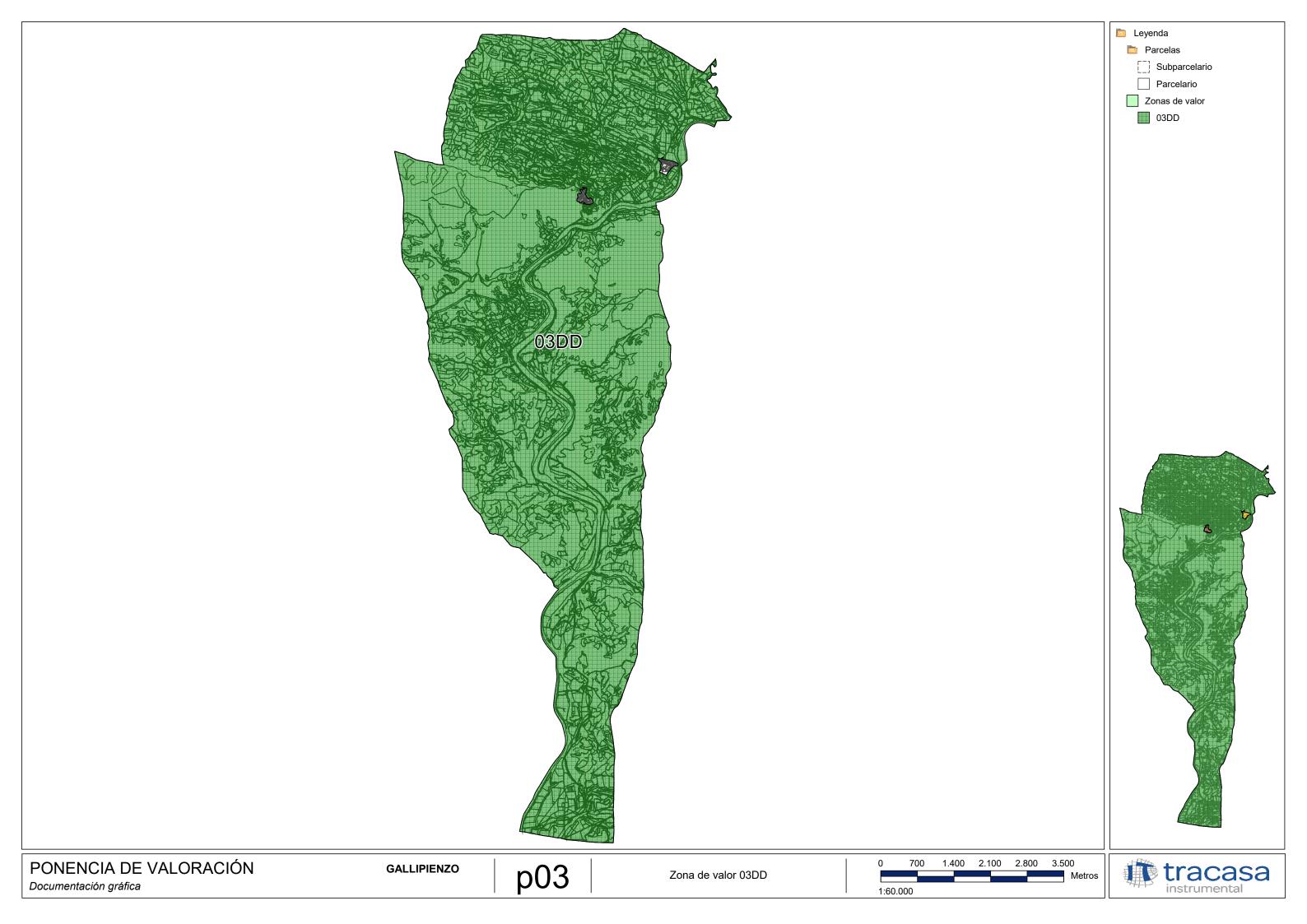
# <u>ÍNDICE</u>

p00 Zonas de valor p01 Zona de valor 01HU p02 Zona de valor 02UU p03 Zona de valor 03DD









Ponencia de Valoración de Gallipienz	C
Documentación gráfica	

Revisión nº 3

# ÍNDICE

1.	CARAC	TERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS	31
		sos de las unidades inmobiliarias por zona de valor	
	1.2. A 1.2.1.	ntigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor	
	1.3. C	ategoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor	
	-		
	1.4. S 1.4.1.	uperficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor	
2.		TRA DE MERCADO	
۷.		uestra de mercado de compraventas de construcciones y suelos por zona de valor	
	2.1.1.	Zona de valor 01HU	
	2.1.2.	Zona de valor 02UU	34
	2.2. C	peficientes de actualización de las muestras de mercado	35
		uestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y	/ clase
2	3: PARCE	5 ELA TIPO	20
J.		ona de valor 01HU	
	3.1.1.	Análisis de mercado de unifamiliares	
	3.2. Z	ona de valor 02UU	40
	3.2.1.		
	3.3. Z	ona de valor 03DD	42
	3.3.1.	Análisis de mercado de diseminado	42
	3.4. Z	ona de valor 00RE y 00RG. Vivienda protegida de régimen especial y general	43
		ona de valor 00PT y 00PP. Vivienda protegida de precio tasado y pactado	
4.		SIS DE COSTESostes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado	
	4.1.	·	
	4.1.2.	Zona de valor 02UU	
	4.1.3.	Zona de valor 03DD	
	4.1.1.	Zona de valor 00RE	55
	4.1.2.	Zona de valor 00RG	60
	4.1.3.	Zona de valor 00PT	64
	4.1.4.	Zona de valor 00PP	69
	4.2. C	ostes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción	73
	4.2.1.	Zonas de valor 01HU y 02UU	
	4.2.2.	Zona de valor 03DD	74
	4.2.3.	Zonas de valor 00RG, 00PT, 00RE y 00PP	75
	4.3. C	ostes de mercado de la urbanización	75
	4.3.1.	Zona de valor 01HU	75
	4.3.2.	Zona de valor 02UU	78

5.	VALORA	CION DEL SUELO	.83
		erminación del valor básico de repercusión del suelo urbanizado para los distintos uso s del mismo por zona de valor	
		culo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusió	
		panizado con rendimientos edificatorios	
	5.2.1.	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	
	5.2.2.	Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa	.86
	consolidado	erminación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios s y sin urbanizar	.87
		erminación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliaria	
		ar o parcialmente consolidadas	
		erminación del valor del suelo libre consolidado	
	5.6.1.	oración del aprovechamiento primario del suelo	
		Valoración del aprovechamiento primario en recintos sin potencial aprovechamiento tal	
6.		REGISTRAL	-
		erminación del valor catastral de los bienes inmuebles	
		erminación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral	
	6.3. Aná 6.3.1.	lisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor.  Zona de valor 01HU	
	6.3.2.	Zona de valor 02UU	.93
		lisis de mercado de los valores atribuibles a los suelos caracterizados como tipo: 1	
_		(secano) y 3 (forestal-pastos)	
۱.	,	IPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL	
		oito de aplicaciónte de construcción por metro lineal de conducciones de gas	
		te de construcción por metro lineal de líneas eléctricas	
		te de construcción por metro lineal de oleoducto	

#### 1. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

Para un correcto conocimiento de la situación inmobiliaria del municipio de Gallipienzo, 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 Gallipienzo 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	Zc	nas de va	lor	Total
080	Fidilla	01HU	02UU	03DD	TOLAT
	Unifamiliar	132	46	3	181
Residencial	Pisos	1	0	0	1
	VP	0	36	1	37
	Pl. Baja	35	59	5	99
Almacén	Entreplanta	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	35	1	0	36
	Pl. Baja	1	0	5	6
Industrial	Entreplanta	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0
	Pl. Baja	0	1	0	1
Comercial	Entreplanta	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0
	Pl. Baja	0	0	0	0
Administrativo	Entreplanta	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0
	Pl. Baja	2	2	3	7
Hostelería	Entreplanta	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0
	Pl. Baja	0	0	0	0
Docentes	Entreplanta	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0
	Pl. Baja	0	0	1	1
Públicos	Entreplanta	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	1	1	0	2
	Sótano	0	0	0	0
Trasteros	Pl. Baja	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0
Garajes	Pl. Baja	0	11	0	11
-	Sótano	1	0	0	1
Suelos		49	43	10	102
Resto de usos		184	139	79	402

Uso	Planta	Zo	nas de va	lor	Total
050	Fianta	01HU	02UU	03DD	TOtal
Total		441	339	107	887

# 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 Gallipienzo 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					Antigüedad p	oisos en años	3				
Valor	mayor									menor	TOTALES
	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	10	
01HU	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
01110	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
02UU	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
0200	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	100%
03DD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0300	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	2
TOTAL	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	0%	0%	100%

Zona de				Anti	güedad unifa	amiliares en a	años				
Valor	mayor									menor	TOTALES
	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	10	
01HU	119	1	1	1	1	1	1	2	4	1	132
01110	90%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	2%	3%	1%	100%
02UU	0	0	0	0	37	0	6	18	15	5	81
0200	0%	0%	0%	0%	46%	0%	7%	22%	19%	6%	100%
03DD	2	0	1	0	0	0	0	1	0	0	4
0300	50%	0%	25%	0%	0%	0%	0%	25%	0%	0%	100%
TOTAL	121	1	2	1	38	1	7	21	19	6	217
TOTAL	56%	0%	1%	0%	18%	0%	3%	10%	9%	3%	100%

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

Se analiza la categoría constructiva por zonas de valor de las unidades inmobiliarias que figuran en el Catastro de Gallipienzo 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			Cat	egoría pisos			TOTALES
Zona de Valor	1	2	3	4	5	6	TOTALES
01HU	0	0	0	1	0	0	1
UIHU	0%	0%	0%	100%	0%	0%	100%
02UU	0	0	0	1	0	0	1
0200	0%	0%	0%	100%	0%	0%	100%
03DD	0	0	0	0	0	0	0

Zona de Valor			Cat	egoría pisos			TOTALES
Zoria de Valor	1	2	3	4	5	6	TOTALLS
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL	0	0	0	2	0	0	2
IOIAL	0%	0%	0%	100%	0%	0%	100%

Zona de Valor			Categoría	unifamiliares			TOTALES
Zoria de Valor	1	2	3	4	5	6	TOTALLS
01HU	0	0	23	104	0	5	132
01110	0%	0%	17%	79%	0%	4%	100%
02UU	0	0	48	31	1	1	81
0200	0%	0%	59%	38%	1%	1%	100%
03DD	0	0	0	3	0	1	4
0300	0%	0%	0%	75%	0%	25%	100%
TOTAL	0	0	71	138	1	7	217
TOTAL	0%	0%	33%	64%	0%	3%	100%

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

Se analiza la superficie construida con comunes de las unidades inmobiliarias que figuran en el Catastro de Gallipienzo 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

				Superficie o	construida priv	ada pisos en	metros cuadr	ados			
Zona de Valor	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	TOTALES
01HU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
UTHO	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
02UU	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
0200	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
03DD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0300	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	2
TOTAL	0%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	100%

			Su	perficie cons	struida privada	a unifamiliares	en metros cu	adrados			
Zona de Valor	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	TOTALES
01HU	12	16	18	8	22	15	7	18	14	2	132
01110	9%	12%	14%	6%	17%	11%	5%	14%	11%	2%	100%
02UU	8	4	15	18	18	9	4	5	0	0	81
0200	10%	5%	19%	22%	22%	11%	5%	6%	0%	0%	100%
03DD	1	0	2	0	1	0	0	0	0	0	4
03DD	25%	0%	50%	0%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
TOTAL	21	20	35	26	41	24	11	23	14	2	217
TOTAL	10%	9%	16%	12%	19%	11%	5%	11%	6%	1%	100%

# 2. MUESTRA DE MERCADO

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

#### 2.1.1. Zona de valor 01HU

#### 2.1.1.1. Muestra de mercado de unifamiliares

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

		Superfic	cie (m²) y t	ipologías	<b>;</b>				Tipo Año	Valor		_	Valor
Código de identificación	Parcela	Vivie	enda	Tipo	Categoría	Año de const.	Año reforma			declarado	Año muestra	Fuente muestra	declarado
	Ú	Útil	Const.	Про	Categoria	egoria const.	const. Telonna	Totottila	Commado	estimado (€)		maoona	actualizado (€)
Medias	126,55	93,00	106,95	-	-	1863	-	-	-	62.438,00	2014	-	62.701,63
11000028	67,13	58,26	67,00	01124	Económ.	1800	1973	М	1949	30.000,00	2011	TPAJD	26.793,00
11000044	110,25	157,91	181,60	01124	Económ.	1930	1995	М	1963	139.000,00	2010	TPAJD	114.605,50
11000067	54,76	82,21	94,54	01124	Económ.	1800	1973	М	1949	35.000,00	2021	TPAJD	37.359,00
11000069	105,29	106,96	123,00	01124	Económ.	1800	1986	М	1956	59.000,00	2015	TPAJD	73.484,50
11000096	295,34	59,65	68,60	01114	Económ.	1984				49.190,00	2015	TPAJD	61.266,15

# 2.1.2. Zona de valor 02UU

#### 2.1.2.1. Muestra de mercado de unifamiliares

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

		Superfic	cie (m²) y t	ipologías	3					Valor			Valor
Código de identificación	Parcela	Vivie	enda	Tipo	Catagoría	Año de const.	Año reforma	Tipo reforma	Año estimado	declarado	Año muestra	Fuente muestra	declarado
	raiceia	Útil	Const.	Про	Categoría					(€)			actualizado (€)
Medias	392,11	78,39	90,14	•	-	1998	-	-	-	135.369,00	2014		132.237,18
11000112	287,92	100,87	116,00	01124	Económ.	1970	2008	С	1970	120.000,00	2021	TPAJD	128.088,00
11000113	343,67	73,48	84,50	01123	Media	2001				168.283,00	2006	TPAJD	116.889,37
11000115	325,08	72,78	83,70	01123	Media	2001				150.300,00	2006	TPAJD	104.398,38
11000120	394,35	76,61	88,10	01113	Media	2003				115.000,00	2012	TPAJD	119.462,00
11000121	440,16	76,61	88,10	01113	Media	2003				125.000,00	2016	TPAJD	153.125,00
11000128	475,12	77,04	88,60	01113	Media	2003	2011	С	2003	129.000,00	2020	TPAJD	141.577,50
11000130	478,46	71,30	82,00	01113	Media	2003	•	•	•	140.000,00	2018	TPAJD	162.120,00

#### 2.1.2.2. Muestra de mercado de suelos

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

0/ !!	Superficie		Superficie	edificables		Carga de	Valor		<b>-</b> .	Valor
identificación parcela	Uso predominante		Uso pormenorizado		urbanización	declarado	Año muestra	Fuente muestra	declarado	
	(m²)	(m²)	Uso	(m²)	Uso	(€)	(€)			actualizado (€)
Medias	484,69	138,51		44,56	-	-	22.833,33	2018	-	26.012,13
11000131	478,96	129,32	Vivienda	43,11	Almacén	0,00	20.000,00	2017	TPAJD	23.968,00
11000132	479,37	129,43	Vivienda	43,14	Almacén	0,00	17.000,00	2014	TPAJD	21.302,70
11000125	560,12	179,24	Vivienda	56,01	Almacén	0,00	31.000,00	2021	TPAJD	33.089,40
11000124	469,27	131,40	Vivienda	42,23	Almacén	0,00	16.000,00	2015	TPAJD	19.928,00
11000123	481,94	130,12	Vivienda	43,37	Almacén	0,00	25.000,00	2019	TPAJD	27.897,50
11000119	438,50	131,55	Vivienda	39,47	Almacén	0,00	28.000,00	2021	TPAJD	29.887,20

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

La muestra de mercado de Gallipienzo está elaborada con datos facilitados por la Hacienda Tributaria de Navarra sobre valores declarados en las transmisiones realizadas entre los años 2004 y 2023 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	Coeficiente de
venta	actualización
2004	0,9429
2005	0,8323
2006	0,6946
2007	0,6790
2008	0,6954
2009	0,7726
2010	0,8245
2011	0,8931
2012	1,0388
2013	1,1719
2014	1,2531
2015	1,2455
2016	1,2250
2017	1,1984
2018	1,1580
2019	1,1159
2020	1,0975
2021	1,0674
2022	1,0000
2023	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 Gallipienzo, presenta los siguientes valores y características por tipo y clase:

Código de identificación	Superficie declarada (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra
11000203	6.040,00	1,00	150	T. Labor Regadio	18.750,00	2007	TPAJD
Medias	6.040,00	-	-	-	18.750,00	2007	-
11000459	32.201,00	1,00	200	T. Labor Regadio	25.610,73	2022	TPAJD

Código de identificación	Superficie declarada (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra
11000462	44.019,00	1,00	200	T. Labor Regadio	34.183,33	2022	TPAJD
11000463	37.803,00	1,00	200	T. Labor Regadio	28.298,42	2022	TPAJD
Medias	38.007,67	-	-	-	29.364,16	2022	-
11000470	73.398,89	1,00	300	T. Labor Regadio	63.930,00	2018	TPAJD
11000470	5.103,20	1,00	300	T. Labor Regadio	4.550,00	2014	TPAJD
11000409	33.300,50	1,00	300	T. Labor Regadio	34.500,00	2014	TPAJD
11000437	8.285,33	1,00	300	T. Labor Regadio	12.950,00	2014	TPAJD
Medias	30.021,98	-	-	-	28.982,50	2015	-
Wicaldo	00.021,00				20.002,00	2010	
11000464	13.814,00	1,00	400	T.Labor Regadio	33.896,31	2005	TPAJD
Medias	13.814,00	-	-	-	33.896,31	2005	-
11000318	7.750,60	2,00	100	T. Labor Secano	6.600,00	2009	TPAJD
11000500	20.554,22	2,00	100	T. Labor Secano	8.000,00	2014	TPAJD
11000503	17.877,73	2,00	100	T.Labor	84.141,69	2004	TPAJD
Medias	15.394,18	-	-	-	32.913,90	2009	-
4400000	0.440.07		450			2011	
11000360	6.148,37	2,00	150	T. Labor Secano	2.600,00	2014	TPAJD
11000362	8.172,43	2,00	150	T. Labor Secano	3.400,00	2014	TPAJD
Medias	7.160,40	-	-	-	3.000,00	2014	-
11000280	3.016,34	2,00	200	T.Labor	1.000,00	2004	TPAJD
11000200	4.518,74	2,00	200	T. Labor Secano	1.500,00	2014	TPAJD
11000313	43.001,00	2,00	200	T. Labor Secano	33.217,22	2022	TPAJD
11000455	74.593,00	2,00	200	T. Labor Secano	60.719,00	2022	TPAJD
Medias	31.282,27	-	-	-	24.109,06	2016	-
11000251	1.999,95	2,00	250	T. Labor Secano	1.800,00	2011	TPAJD
11000255	3.934,49	2,00	250	Olivar	2.512,00	2014	TPAJD
11000276	8.889,89	2,00	250	T. Labor Secano	3.800,00	2009	TPAJD
11000281	14.375,00	2,00	250	T. Labor Secano	16.777,71	2012	TPAJD
11000290	4.515,00	2,00	250	Vi∖A	5.392,83	2012	TPAJD
11000291	3.038,79	2,00	250	T. Labor Secano	3.595,22	2012	TPAJD
11000293	12.748,79	2,00	250	T. Labor Secano	15.219,78	2012	TPAJD
11000297	9.856,54	2,00	250	Vi∖A	4.826,13	2007	TPAJD
11000302	5.231,89	2,00	250	T. Labor Secano	1.500,00	2014	TPAJD
11000310	3.962,49	2,00	250	T. Labor Secano	1.990,00	2008	TPAJD
11000313	17.329,47	2,00	250	T. Labor Secano	112.000,00	2015	TPAJD
11000322	5.219,45	2,00	250	T. Labor Secano	2.572,77	2005	TPAJD
11000353	9.664,71	2,00	250	Vi\A	8.659,59	2009	TPAJD
11000366	9.939,00	2,00	250	T.Labor	10.500,00	2004	TPAJD
Medias	7.907,53	-	-	-	13.653,29	2010	-
11000201	5.656,57	2,00	300	T. Labor Secano	1.600,00	2014	TPAJD
11000201	2.420,00	2,00	300	T. Labor Secano	780,00	2004	TPAJD
11000219	4.740,38	2,00	300	T. Labor Secano	1.800,00	2008	TPAJD
11000220	8.636,73	2,00	300	T. Labor Secano	2.300,00	2014	TPAJD
11000223	5.584,36	2,00	300	Nogales	1.100,00	2014	TPAJD
11000229	2.401,09	2,00	300	Pastos	792,08	2011	TPAJD
11000245	2.359,94	2,00	300	Pastos	250,00	2008	TPAJD
11000266	7.373,97	2,00	300	Pastos	300,00	2014	TPAJD
11000324	33.554,23	2,00	300	Vi∖A	21.517,00	2009	TPAJD
11000325	33.554,23	2,00	300	Vi∖A	21.517,00	2009	TPAJD
11000326	33.554,23	2,00	300	Vi∖A	21.517,00	2009	TPAJD

Código de identificación         Superficie declarada (m²)         Tipo (eclarada (m²))         Clase         Cultivo         Valor declarado (€)         Año muestra         Fuente muestra           11000344         2.828.49         2.00         300         Vi\A         3.078.20         2009         TPAJD           11000347         3.996.31         2.00         300         Pastos         2.500.00         2009         TPAJD           11000404         6.392.59         2.00         300         Olivar         2.200.00         2015         TPAJD           11000405         5.994.05         2.00         300         Olivar         2.700.00         2006         TPAJD           11000418         12.917.74         2.00         300         T. Labor Secano         4.000,00         2014         TPAJD           11000483         11.099,64         2.00         300         T. Labor Secano         17.000,00         2007         TPAJD           Medias         10.181,36         -         -         -         -         5.843,98         2010         -           11000390         6.720,58         2.00         350         T. Labor Secano         680,00         2014         TPAJD           11000196         3.166,			ĺ	l		I	[	
11000347   3.096,31   2.00   300   Pastos   2.500,00   2009   TPAJD		declarada	Tipo	Clase	Cultivo	declarado	-	
11000404	11000344	2.828,49	2,00	300	Vi∖A	3.078,20	2009	TPAJD
11000405   5.994,05   2,00   300   Olivar   2.700,00   2006   TPAJD	11000347	3.096,31	2,00	300	Pastos	2.500,00	2009	TPAJD
11000412	11000404	6.392,59	2,00	300	Olivar	2.200,00	2015	TPAJD
11000418	11000405	5.994,05	2,00	300	Olivar	2.700,00	2006	TPAJD
11000483	11000412	1.100,00	2,00	300	Olivar	240,41	2009	TPAJD
Medias         10.181,36         -         -         -         5.843,98         2010         -           11000390         6.720,58         2,00         350         T. Labor Secano         2.200,00         2014         TPAJD           Medias         6.720,58         -         -         -         2.200,00         2014         -           11000196         3.166,53         2,00         400         T. Labor Secano         680,00         2014         TPAJD           11000197         5.528,14         2,00         400         T. Labor Secano         6.000,00         2018         TPAJD           Medias         4.347,34         -         -         -         3.340,00         2016         -           11000209         281,77         2,00         500         Pastos         20,00         2014         TPAJD           11000211         3.807,53         2,00         500         Pastos         2.000,00         2014         TPAJD           11000367         22.411,90         2,00         500         T. Labor Secano         5.517,00         2014         TPAJD           11000151         4.742,58         3,00         200         Pinar         1.499,70         2009	11000418	12.917,74	2,00	300	T. Labor Secano	4.000,00	2014	TPAJD
11000390         6.720,58         2,00         350         T. Labor Secano         2.200,00         2014         TPAJD           Medias         6.720,58         -         -         -         2.200,00         2014         -           11000196         3.166,53         2,00         400         T. Labor Secano         680,00         2014         TPAJD           11000197         5.528,14         2,00         400         T. Labor Secano         6.000,00         2018         TPAJD           Medias         4.347,34         -         -         -         3.340,00         2016         -           11000209         281,77         2,00         500         Pastos         20,00         2014         TPAJD           11000211         3.807,53         2,00         500         Pastos         2.000,00         2014         TPAJD           11000367         22.411,90         2,00         500         T. Labor Secano         5.517,00         2014         TPAJD           Medias         8.833,73         -         -         -         2.512,33         2016         -           11000151         4.742,58         3,00         200         Pinar         1.499,70         2009	11000483	11.099,64	2,00	300	T. Labor Secano	17.000,00	2007	TPAJD
Medias         6.720,58         -         -         -         2.200,00         2014         -           11000196         3.166,53         2,00         400         T. Labor Secano         680,00         2014         TPAJD           11000197         5.528,14         2,00         400         T. Labor Secano         6.000,00         2018         TPAJD           Medias         4.347,34         -         -         -         3.340,00         2016         -           11000209         281,77         2,00         500         Pastos         20,00         2014         TPAJD           11000211         3.807,53         2,00         500         Pastos         2.000,00         2019         TPAJD           11000367         22.411,90         2,00         500         T. Labor Secano         5.517,00         2014         TPAJD           Medias         8.833,73         -         -         2.512,33         2016         -           11000151         4.742,58         3,00         200         Pinar         1.499,70         2009         TPAJD           11000158         6.260,26         3,00         200         Pinar         1.500,00         2010         TPAJD	Medias	10.181,36	-	-	-	5.843,98	2010	-
Medias         6.720,58         -         -         -         2.200,00         2014         -           11000196         3.166,53         2,00         400         T. Labor Secano         680,00         2014         TPAJD           11000197         5.528,14         2,00         400         T. Labor Secano         6.000,00         2018         TPAJD           Medias         4.347,34         -         -         -         3.340,00         2016         -           11000209         281,77         2,00         500         Pastos         20,00         2014         TPAJD           11000211         3.807,53         2,00         500         Pastos         2.000,00         2019         TPAJD           11000367         22.411,90         2,00         500         T. Labor Secano         5.517,00         2014         TPAJD           Medias         8.833,73         -         -         2.512,33         2016         -           11000151         4.742,58         3,00         200         Pinar         1.499,70         2009         TPAJD           11000158         6.260,26         3,00         200         Pinar         1.500,00         2010         TPAJD								
11000196         3.166,53         2,00         400         T. Labor Secano         680,00         2014         TPAJD           11000197         5.528,14         2,00         400         T. Labor Secano         6.000,00         2018         TPAJD           Medias         4.347,34         -         -         -         3.340,00         2016         -           11000209         281,77         2,00         500         Pastos         20,00         2014         TPAJD           11000211         3.807,53         2,00         500         Pastos         2.000,00         2019         TPAJD           11000367         22.411,90         2,00         500         T. Labor Secano         5.517,00         2014         TPAJD           Medias         8.833,73         -         -         -         2.512,33         2016         -           11000151         4.742,58         3,00         200         Pinar         1.499,70         2009         TPAJD           11000159         4.061,87         3,00         200         Pinar         1.500,00         2010         TPAJD           11000234         5.000,00         3,00         200         Pinar         1.000,00         2008	11000390	6.720,58	2,00	350	T. Labor Secano	2.200,00	2014	TPAJD
11000197         5.528,14         2,00         400         T. Labor Secano         6.000,00         2018         TPAJD           Medias         4.347,34         -         -         -         3.340,00         2016         -           11000209         281,77         2,00         500         Pastos         20,00         2014         TPAJD           11000211         3.807,53         2,00         500         Pastos         2.000,00         2019         TPAJD           11000367         22.411,90         2,00         500         T. Labor Secano         5.517,00         2014         TPAJD           Medias         8.833,73         -         -         -         2.512,33         2016         -           11000151         4.742,58         3,00         200         Pinar         1.499,70         2009         TPAJD           11000159         4.061,87         3,00         200         Pinar         1.500,00         2010         TPAJD           11000234         5.000,00         3,00         200         Pinar         1.000,00         2008         TPAJD           Medias         5.546,80         -         -         -         930,55         2010         -	Medias	6.720,58	-	-	-	2.200,00	2014	-
11000197         5.528,14         2,00         400         T. Labor Secano         6.000,00         2018         TPAJD           Medias         4.347,34         -         -         -         3.340,00         2016         -           11000209         281,77         2,00         500         Pastos         20,00         2014         TPAJD           11000211         3.807,53         2,00         500         Pastos         2.000,00         2019         TPAJD           11000367         22.411,90         2,00         500         T. Labor Secano         5.517,00         2014         TPAJD           Medias         8.833,73         -         -         -         2.512,33         2016         -           11000151         4.742,58         3,00         200         Pinar         1.499,70         2009         TPAJD           11000159         4.061,87         3,00         200         Pinar         1.500,00         2010         TPAJD           11000234         5.000,00         3,00         200         Pinar         1.000,00         2008         TPAJD           Medias         5.546,80         -         -         -         930,55         2010         -								
Medias         4.347,34         -         -         3.340,00         2016         -           11000209         281,77         2,00         500         Pastos         20,00         2014         TPAJD           11000211         3.807,53         2,00         500         Pastos         2.000,00         2019         TPAJD           11000367         22.411,90         2,00         500         T. Labor Secano         5.517,00         2014         TPAJD           Medias         8.833,73         -         -         -         2.512,33         2016         -           11000151         4.742,58         3,00         200         Pinar         1.499,70         2009         TPAJD           11000158         6.260,26         3,00         200         Pinar         1.500,00         2010         TPAJD           11000159         4.061,87         3,00         200         Pinar         1.500,00         2010         TPAJD           11000234         5.000,00         3,00         200         Pinar         1.000,00         2008         TPAJD           Medias         5.546,80         -         -         -         930,55         2010         -           1	11000196	3.166,53	2,00	400	T. Labor Secano	680,00	2014	TPAJD
11000209         281,77         2,00         500         Pastos         20,00         2014         TPAJD           11000211         3.807,53         2,00         500         Pastos         2.000,00         2019         TPAJD           11000367         22.411,90         2,00         500         T. Labor Secano         5.517,00         2014         TPAJD           Medias         8.833,73         -         -         -         2.512,33         2016         -           11000151         4.742,58         3,00         200         Pinar         1.499,70         2009         TPAJD           11000158         6.260,26         3,00         200         Pinar         4.53,05         2011         TPAJD           11000159         4.061,87         3,00         200         Pinar         1.500,00         2010         TPAJD           11000234         5.000,00         3,00         200         Pinar         1.000,00         2008         TPAJD           Medias         5.546,80         -         -         930,55         2010         -           11000170         4.888,51         3,00         300         Pastos         3.000,00         2008         TPAJD <tr< td=""><td>11000197</td><td>5.528,14</td><td>2,00</td><td>400</td><td>T. Labor Secano</td><td>6.000,00</td><td>2018</td><td>TPAJD</td></tr<>	11000197	5.528,14	2,00	400	T. Labor Secano	6.000,00	2018	TPAJD
11000211         3.807,53         2,00         500         Pastos         2.000,00         2019         TPAJD           11000367         22.411,90         2,00         500         T. Labor Secano         5.517,00         2014         TPAJD           Medias         8.833,73         -         -         -         2.512,33         2016         -           11000151         4.742,58         3,00         200         Pinar         1.499,70         2009         TPAJD           11000158         6.260,26         3,00         200         Pinar         4.53,05         2011         TPAJD           11000159         4.061,87         3,00         200         Pinar         1.500,00         2010         TPAJD           11000234         5.000,00         3,00         200         Pinar         1.000,00         2008         TPAJD           11000428         7.669,28         3,00         200         Arbustivo         200,00         2014         TPAJD           Medias         5.546,80         -         -         -         930,55         2010         -           11000170         4.888,51         3,00         300         Pastos         3.00,00         2008         TPAJ	Medias	4.347,34	-	-	-	3.340,00	2016	-
11000211         3.807,53         2,00         500         Pastos         2.000,00         2019         TPAJD           11000367         22.411,90         2,00         500         T. Labor Secano         5.517,00         2014         TPAJD           Medias         8.833,73         -         -         -         2.512,33         2016         -           11000151         4.742,58         3,00         200         Pinar         1.499,70         2009         TPAJD           11000158         6.260,26         3,00         200         Pinar         4.53,05         2011         TPAJD           11000159         4.061,87         3,00         200         Pinar         1.500,00         2010         TPAJD           11000234         5.000,00         3,00         200         Pinar         1.000,00         2008         TPAJD           11000428         7.669,28         3,00         200         Arbustivo         200,00         2014         TPAJD           Medias         5.546,80         -         -         -         930,55         2010         -           11000170         4.888,51         3,00         300         Pastos         3.00,00         2008         TPAJ								
11000367         22.411,90         2,00         500         T. Labor Secano         5.517,00         2014         TPAJD           Medias         8.833,73         -         -         -         2.512,33         2016         -           11000151         4.742,58         3,00         200         Pinar         1.499,70         2009         TPAJD           11000158         6.260,26         3,00         200         Pinar         453,05         2011         TPAJD           11000159         4.061,87         3,00         200         Pinar         1.500,00         2010         TPAJD           11000234         5.000,00         3,00         200         Pinar         1.000,00         2008         TPAJD           11000428         7.669,28         3,00         200         Arbustivo         200,00         2014         TPAJD           Medias         5.546,80         -         -         -         930,55         2010         -           11000160         5.151,25         3,00         300         Pastos         3.000,00         2009         TPAJD           11000235         29.430,96         3,00         300         Pinar         1.300,00         2008         TPAJ	11000209	281,77	2,00	500	Pastos	20,00	2014	TPAJD
Medias         8.833,73         -         -         2.512,33         2016         -           11000151         4.742,58         3,00         200         Pinar         1.499,70         2009         TPAJD           11000158         6.260,26         3,00         200         Pinar         453,05         2011         TPAJD           11000159         4.061,87         3,00         200         Pinar         1.500,00         2010         TPAJD           11000234         5.000,00         3,00         200         Pinar         1.000,00         2008         TPAJD           11000428         7.669,28         3,00         200         Arbustivo         200,00         2014         TPAJD           Medias         5.546,80         -         -         -         930,55         2010         -           11000160         5.151,25         3,00         300         Pastos         3.000,00         2009         TPAJD           11000235         29.430,96         3,00         300         Pinar         1.300,00         2008         TPAJD           11000236         2.263,06         3,00         300         Pastos         250,00         2008         TPAJD	11000211	3.807,53	2,00	500	Pastos	2.000,00	2019	TPAJD
11000151         4.742,58         3,00         200         Pinar         1.499,70         2009         TPAJD           11000158         6.260,26         3,00         200         Pinar         453,05         2011         TPAJD           11000159         4.061,87         3,00         200         Pinar         1.500,00         2010         TPAJD           11000234         5.000,00         3,00         200         Pinar         1.000,00         2008         TPAJD           11000428         7.669,28         3,00         200         Arbustivo         200,00         2014         TPAJD           Medias         5.546,80         -         -         -         930,55         2010         -           11000160         5.151,25         3,00         300         Pastos         3.000,00         2009         TPAJD           11000235         29.430,96         3,00         300         Pinar         1.300,00         2008         TPAJD           11000236         2.263,06         3,00         300         Pastos         250,00         2008         TPAJD           11000238         16.740,41         3,00         300         Arbolado Diverso         1.700,00         2008	11000367	22.411,90	2,00	500	T. Labor Secano	5.517,00	2014	TPAJD
11000158         6.260,26         3,00         200         Pinar         453,05         2011         TPAJD           11000159         4.061,87         3,00         200         Pinar         1.500,00         2010         TPAJD           11000234         5.000,00         3,00         200         Pinar         1.000,00         2008         TPAJD           11000428         7.669,28         3,00         200         Arbustivo         200,00         2014         TPAJD           Medias         5.546,80         -         -         -         930,55         2010         -           11000160         5.151,25         3,00         300         Pastos         3.000,00         2009         TPAJD           11000235         29.430,96         3,00         300         Pinar         1.300,00         2008         TPAJD           11000236         2.263,06         3,00         300         Pastos         250,00         2008         TPAJD           11000238         16.740,41         3,00         300         Arbolado Diverso         1.700,00         2008         TPAJD	Medias	8.833,73	-	-	-	2.512,33	2016	-
11000158         6.260,26         3,00         200         Pinar         453,05         2011         TPAJD           11000159         4.061,87         3,00         200         Pinar         1.500,00         2010         TPAJD           11000234         5.000,00         3,00         200         Pinar         1.000,00         2008         TPAJD           11000428         7.669,28         3,00         200         Arbustivo         200,00         2014         TPAJD           Medias         5.546,80         -         -         -         930,55         2010         -           11000160         5.151,25         3,00         300         Pastos         3.000,00         2009         TPAJD           11000235         29.430,96         3,00         300         Pinar         1.300,00         2008         TPAJD           11000236         2.263,06         3,00         300         Pastos         250,00         2008         TPAJD           11000238         16.740,41         3,00         300         Arbolado Diverso         1.700,00         2008         TPAJD								
11000159         4.061,87         3,00         200         Pinar         1.500,00         2010         TPAJD           11000234         5.000,00         3,00         200         Pinar         1.000,00         2008         TPAJD           11000428         7.669,28         3,00         200         Arbustivo         200,00         2014         TPAJD           Medias         5.546,80         -         -         -         930,55         2010         -           11000160         5.151,25         3,00         300         Pastos         3.000,00         2009         TPAJD           11000170         4.888,51         3,00         300         Pastos         44,03         2009         TPAJD           11000235         29.430,96         3,00         300         Pinar         1.300,00         2008         TPAJD           11000236         2.263,06         3,00         300         Pastos         250,00         2008         TPAJD           11000238         16.740,41         3,00         300         Arbolado Diverso         1.700,00         2008         TPAJD	11000151	4.742,58	3,00	200	Pinar	1.499,70	2009	TPAJD
11000234         5.000,00         3,00         200         Pinar         1.000,00         2008         TPAJD           11000428         7.669,28         3,00         200         Arbustivo         200,00         2014         TPAJD           Medias         5.546,80         -         -         -         930,55         2010         -           11000160         5.151,25         3,00         300         Pastos         3.000,00         2009         TPAJD           11000170         4.888,51         3,00         300         Pastos         44,03         2009         TPAJD           11000235         29.430,96         3,00         300         Pinar         1.300,00         2008         TPAJD           11000236         2.263,06         3,00         300         Pastos         250,00         2008         TPAJD           11000238         16.740,41         3,00         300         Arbolado Diverso         1.700,00         2008         TPAJD	11000158	6.260,26	3,00	200	Pinar	453,05	2011	TPAJD
11000428         7.669,28         3,00         200         Arbustivo         200,00         2014         TPAJD           Medias         5.546,80         -         -         -         930,55         2010         -           11000160         5.151,25         3,00         300         Pastos         3.000,00         2009         TPAJD           11000170         4.888,51         3,00         300         Pastos         44,03         2009         TPAJD           11000235         29.430,96         3,00         300         Pinar         1.300,00         2008         TPAJD           11000236         2.263,06         3,00         300         Pastos         250,00         2008         TPAJD           11000238         16.740,41         3,00         300         Arbolado Diverso         1.700,00         2008         TPAJD	11000159	4.061,87	3,00	200	Pinar	1.500,00	2010	TPAJD
Medias         5.546,80         -         -         -         930,55         2010         -           11000160         5.151,25         3,00         300         Pastos         3.000,00         2009         TPAJD           11000170         4.888,51         3,00         300         Pastos         44,03         2009         TPAJD           11000235         29.430,96         3,00         300         Pinar         1.300,00         2008         TPAJD           11000236         2.263,06         3,00         300         Pastos         250,00         2008         TPAJD           11000238         16.740,41         3,00         300         Arbolado Diverso         1.700,00         2008         TPAJD	11000234	5.000,00	3,00	200	Pinar	1.000,00	2008	TPAJD
11000160         5.151,25         3,00         300         Pastos         3.000,00         2009         TPAJD           11000170         4.888,51         3,00         300         Pastos         44,03         2009         TPAJD           11000235         29.430,96         3,00         300         Pinar         1.300,00         2008         TPAJD           11000236         2.263,06         3,00         300         Pastos         250,00         2008         TPAJD           11000238         16.740,41         3,00         300         Arbolado Diverso         1.700,00         2008         TPAJD	11000428	7.669,28	3,00	200	Arbustivo	200,00	2014	TPAJD
11000170         4.888,51         3,00         300         Pastos         44,03         2009         TPAJD           11000235         29.430,96         3,00         300         Pinar         1.300,00         2008         TPAJD           11000236         2.263,06         3,00         300         Pastos         250,00         2008         TPAJD           11000238         16.740,41         3,00         300         Arbolado Diverso         1.700,00         2008         TPAJD	Medias	5.546,80	-	-	-	930,55	2010	-
11000170         4.888,51         3,00         300         Pastos         44,03         2009         TPAJD           11000235         29.430,96         3,00         300         Pinar         1.300,00         2008         TPAJD           11000236         2.263,06         3,00         300         Pastos         250,00         2008         TPAJD           11000238         16.740,41         3,00         300         Arbolado Diverso         1.700,00         2008         TPAJD								
11000235         29.430,96         3,00         300         Pinar         1.300,00         2008         TPAJD           11000236         2.263,06         3,00         300         Pastos         250,00         2008         TPAJD           11000238         16.740,41         3,00         300         Arbolado Diverso         1.700,00         2008         TPAJD	11000160	5.151,25	3,00	300	Pastos	3.000,00	2009	TPAJD
11000236         2.263,06         3,00         300         Pastos         250,00         2008         TPAJD           11000238         16.740,41         3,00         300         Arbolado Diverso         1.700,00         2008         TPAJD	11000170	4.888,51	3,00	300	Pastos	44,03	2009	TPAJD
11000238 16.740,41 3,00 300 Arbolado Diverso 1.700,00 2008 TPAJD	11000235	29.430,96	3,00	300	Pinar	1.300,00	2008	TPAJD
	11000236	2.263,06	3,00	300	Pastos	250,00	2008	TPAJD
11000248 21.643.52 3.00 300 Paetos 63.106.27 2005 TDA.ID	11000238	16.740,41	3,00	300	Arbolado Diverso	1.700,00	2008	TPAJD
11000240 21.040,32 3,00 300 Fasios 03.100,27 2003 IFAJD	11000248	21.643,52	3,00	300	Pastos	63.106,27	2005	TPAJD
11000269 4.106,00 3,00 300 Pastos 5.500,00 2009 TPAJD	11000269	4.106,00	3,00	300	Pastos	5.500,00	2009	TPAJD
11000321 5.296,32 3,00 300 Pastos 200,00 2014 TPAJD	11000321	5.296,32	3,00	300	Pastos	200,00	2014	TPAJD
Medias 11.190,00 9.387,54 2009 -	Medias	11.190,00	-	-	-	9.387,54	2009	-

#### 3. PARCELA TIPO

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

#### 3.1. Zona de valor 01HU

#### 3.1.1. Análisis de mercado de unifamiliares

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

Código de identificación		Superfi	cie (m²)				Valor declarado actualizado (€)		
	Parcela	Vivienda	Almacén	Porche	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
Medias	126,55	106,95	43,14	0,00	0,90	0,4300	0,96	1,06	62.701,63
11000028	67,13	67,00	67,00	0,00	0,89	0,3858	0,80	1,08	26.793,00
11000044	110,25	181,60	38,80	0,00	0,89	0,4449	1,00	1,02	114.605,50
11000067	54,76	94,54	30,00	0,00	0,89	0,3858	1,00	1,06	37.359,00
11000069	105,29	123,00	44,00	0,00	0,89	0,4181	1,00	1,05	73.484,50
11000096	295,34	68,60	35,90	0,00	0,94	0,5153	1,00	1,07	61.266,15

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

Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario, 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:

$$VR_{i10} = \frac{VM_{i0} - \sum_{j} VAC_{ij0}}{\sum_{j} ks_{ij} * r_{ij} * SCC_{ij0} + \sum_{j} r_{ij} * \left(E_{ij0} * S_{i0} - SCC_{ij0}\right)}$$

Siendo:

VR<sub>i10</sub> valor básico de repercusión por metro cuadrado del suelo del uso predominante en la zona de valor i

VM<sub>i0</sub> valor de mercado global de la parcela tipo de la zona de valor i

 $VAC_{ij0}$  valor actual del total de superficie construida del uso j en la parcela-tipo de la zona de valor i coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en el la zona de valor i

Rij valor adoptado para la relación entre los valores de repercusión del uso j y del uso predominante en la zona de valor i

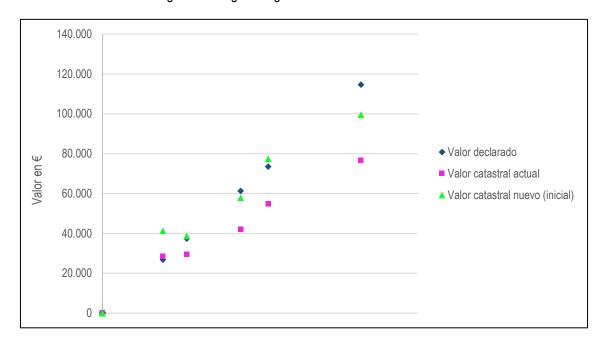
Eij0 edificabilidad para el uso j de la parcela tipo de la zona de valor i

Si0 superficie de la parcela tipo del polígono fiscal i

SCCij0 superficie construida de cálculo, de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i

	Características del bien inmobiliario medio de la muestra													
	Superficie (m²)  Coeficiente valor tipo  Año					Coste ejecución material	Coste proceso inmobiliario		ores de la trucción	Coste proceso inmobiliario	Corrector valor or repercu	de	Valor medio de	Valor de repercusión
Parcela	Vivienda	Almacén	Porche	medio	construcción	estimado (Em)	de la construcción (Kc)	Antigüedad	Conservación	del suelo	Superficie	Planta	la muestra	del suelo
126,55	106,95	43,14	0,00	0,90	1965	430,56	1,40	0,4300	0,96	1,15	1,06	1,00	62.701,63	123,87

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 123,87 €/m² sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



El artículo 22.1 de la LFRRTCN establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; por lo tanto, para que los nuevos valores catastrales no excedan del valor declarado, se procede a su corrección mediante la reducción del mismo en 1,75 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	a la paraola tina	Parcela media	Parcela media de	Parcela tipo adoptada				
Características de	е на рагсена про	corregida	catastro	Vivienda	Almacén	Porche		
Superficie de parcela (m²)		126,55	138,10			138,00		
	Vivienda	106,95	119,67	120,00		-		
Superficie construida (m²)	Almacén	43,14	68,53	-	69,00	-		
	Porche	0,00	19,27		-	19,00		
Coeficiente de tipo constructi	Coeficiente de tipo constructivo		0,92	1,16	0,42	0,48		
Año de construcción		1965	1972	2023	2023	2023		
Edificabilidad real (m²/m²)	Vivienda	0,85	0,87	0,86		-		
Euilicabilidad real (1117111-)	Otros usos	0,34	0,64	-		0,63		
Edificabilidad ponencia	Vivienda	1,78	2,77	2,77		-		
$(m^2/m^2)$	Otros usos	0,34	0,30	-		0,30		
	Vivienda	430,56	440,06	603,00		-		

Caractarísticas do la	narcola tina	Parcela media	Parcela media de		Parcela tipo adoptada		
Características de la	а рагсета про	corregida	catastro	Vivienda	Almacén	Porche	
Coste ejecución material	Almacén	155,89	159,33	-	218,00	-	
estimado (€/m²)	Porche	178,16	182,09	-		250,00	
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	
Correctores de la	Antigüedad	0,4300	0,4570	1,0000	1,0000	1,0000	
construcción	Conservación	0,96	0,95	1,00	1,00	1,00	
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	
Correctores del valor de	Superficie	1,06	1,05	1,05	1,00	1,00	
repercusión	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Correctores del valor de venta	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Valor medio declarado (€)		44.070,41	60.736,52	114.944,00	25.998,00	8.010,00	
Valor suelo sin consolidar (€)		5.571,48	10.556,15		10.497		
Valor suelo libre consolidado (€)		259,53	88,23		84,		
Valor estimado (€/m²)		293,63	292,76	716,			
Valor de repercusión (€/m²)		52,21	52,00	52,00			

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 1.043,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 907,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 326,00 €/m² de superficie construida.

# 3.2. Zona de valor 02UU

#### 3.2.1. Análisis de mercado de suelos

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

		Superficie	edificables				
Código de identificación	Superficie parcela (m²)	Uso predominante (m²)	Uso pormenorizado (m²)	Carga de urbanización (€)	Valor declarado actualizado (€)	Valor declarado actualizado por m² (€/m²)	Valor de repercusión (€/m²)
Medias	484,69	138,51	44,56	-	26.012,13	53,68	132,86
11000131	478,96	129,32	43,11	0,00	23.968,00	50,04	128,91
11000132	479,37	129,43	43,14	0,00	21.302,70	44,44	114,48
11000125	560,12	179,24	56,01	0,00	33.089,40	59,08	134,44
11000124	469,27	131,40	42,23	0,00	19.928,00	42,47	106,76
11000123	481,94	130,12	43,37	0,00	27.897,50	57,89	149,12
11000119	438,50	131,55	39,47	0,00	29.887,20	68,16	163,45

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

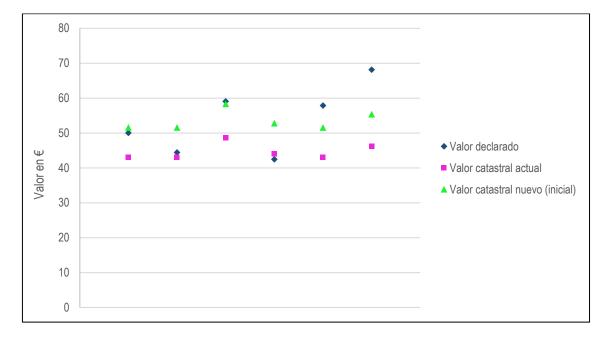
Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario, con las características de la parcela media de la muestra se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación, completada con las correcciones correspondientes de la Norma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

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

#### Siendo:

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

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 132,86 €/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	norcela tino	Parcela media de		Parcela tipo adoptada		
Caracteristicas de la	а рагсета про	catastro	Vivienda	Almacén	Porche	
Superficie de parcela (m²)		389,55			390,00	
	Vivienda	93,41	93,00		-	
Superficie construida (m²)	Almacén	42,76	-	43,00	-	
	Porche	19,12		-	19,00	
Coeficiente de tipo constructivo		1,02	1,16	0,42	0,48	
Año de construcción		1991	2023	2023	2023	
Edificabilidad roal (m2/m2)	Vivienda	0,24	0,23		-	
Edificabilidad real (m²/m²)  Otros usos		0,16	-		0,15	
Edificabilidad ponencia Vivienda		1,11	1,11		-	
(m²/m²) Otros usos		0,12	-		0,12	
0 1 1 1/1	Vivienda	489,21	603,00		-	
Coste ejecución material estimado (€/m²)	Almacén	177,13	-	218,00	-	
Coumado (Cim )	Porche	202,43		-	250,00	
Coste del proceso inmobiliario d	de la construcción	1,40	1,40	1,40	1,40	
Correctores de la	Antigüedad	0,5557	1,0000	1,0000	1,0000	
construcción	Conservación	0,97	1,00	1,00	1,00	
Coste del proceso inmobiliario d	del suelo	1,15	1,15	1,15	1,15	
Correctores del valor de	Superficie	1,06	1,06	1,00	1,00	
repercusión	Planta	0,98	1,00	1,00	1,00	
	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00	
Correctores del valor de venta	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00	
Interior		1,00	1,00	1,00	1,00	
Valor medio declarado (€)		92.129,34	111.075,00	24.503,00	11.678,00	
Valor suelo sin consolidar (€)		32.191,80			32.264,09	
Valor suelo libre consolidado (€)		2.097,66			1.981,20	
Valor estimado (€/m²)		593,25		950,0		
Valor de repercusión (€/m²)		106,00	106,00	38,0		

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 1.119,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 973,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 349,00 €/m² de superficie construida.

#### 3.3. Zona de valor 03DD

#### 3.3.1. Análisis de mercado de diseminado

No pudiendo contar con muestras de mercado, debido al escaso número de construcciones en suelo no urbanizable, se establece el valor de repercusión por comparación con el asignado a la zona de valor con uso de vivienda que presenta una menor cuantía, 52 €/m² de la zona de valor 01HU, fijándose una proporción del 25 % con respecto al citado valor de repercusión.

Características de	a la narcela tino	Parcela media de	Parcela tipo adoptada				
Caracteristicas ut	e la parcela lipo	catastro	Vivienda	Almacén	Porche		
Superficie de parcela (m²)		627,65		<u> </u>			
	Vivienda	69,50	70,00	70,00			
Superficie construida (m²)	Almacén	19,56	-	20,00	-		
	Porche	15,20		-	15,00		
Coeficiente de tipo constructi	vo	0,86	1,16	0,42	0,48		
Año de construcción		1989	2023	2023	2023		
Edificabilidad roal (m²/m²)	Vivienda	0,11	0,11		-		
Edificabilidad real (m²/m²)	Otros usos	0,06	-		0,05		

Características de la	narcola tino	Parcela media de		Parcela tipo adoptada	
Caracteristicas de la	a parceia tipo	catastro	Vivienda	Almacén	Porche
Edificabilidad ponencia	Vivienda	0,00	0,00		-
(m²/m²)	Otros usos	0,00	-		0,00
Ocata alexandra material	Vivienda	409,03	603,00		-
Coste ejecución material estimado (€/m²)	Almacén	148,10	-	218,00	-
esumado (e/m )	Porche	169,25		-	250,00
Coste del proceso inmobiliario	de la construcción	1,30	1,30	1,30	1,30
Correctores de la	Antigüedad	0,5437	1,0000	1,0000	1,0000
construcción	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario	del suelo	1,10	1,10	1,10	1,10
Correctores del valor de	Superficie	1,07	1,07	1,00	1,00
repercusión	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		26.173,11	56.781,00	5.995,00	5.120,00
Valor suelo sin consolidar (€)		-			-
Valor suelo libre consolidado (€	<u> </u>	1.882,95			1.256,00
Valor estimado (€/m²)		251,04			646,63
Valor de repercusión (€/m²)		13,00	13,00		4,00

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

El valor estimado para otros usos es de 288,00 €/m² de superficie construida.

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

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

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

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

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

Siendo:

 $VR_{ij0}$  valor básico de repercusión para el uso j de la parcela tipo en la zona de valor i  $VM_{ij0}$  valor de mercado de la unidad inmobiliaria tipo del uso j de la zona de valor i

VAC<sub>ij0</sub> valor actual de construcción de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en zona de valor i para una antigüedad igual a cero

ks<sub>ij</sub> coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en la zona de valor i SCC<sub>ii0</sub> Superficie construida de cálculo para la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i

		Vivienda régin	nen especial	Vivienda régimen general			
Características de la	parcela tipo	Parcela tipo	adoptada	Parcela tipo adoptada			
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera		
	Útil (m²)	90,00	40,00	90,00	40,00		
Superficie	Construida privada (m²)	105,82	36,81	105,82	36,81		
	Construida (m²)	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 (€/r	m²)	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		
Correctores de la construcción	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00		
Coste proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21		
Correctores del velor de renerousiés	Superficie	1,02	1,00	1,02	1,00		
Correctores del valor de repercusión	Planta	1,000	1,000	1,000	1,000		
	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00		
Correctores del valor de venta	Depreciación funcionla	1,00	1,00	1,00	1,00		
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00		
Valor modio deglarado	Total (€)	107.493,28	16.275,93	125.947,69	19.262,64		
Valor medio declarado	Por m² construido (€/m²)	875,71	381,19	1.026,05	451,14		
Valor de repercusión (€/m²)		195,00	100,00	212,00	108,00		

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

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

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

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

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

Siendo:

 $VR_{ij0}$  valor básico de repercusión para el uso j de la parcela tipo en la zona de valor i  $VM_{ij0}$  valor de mercado de la unidad inmobiliaria tipo del uso j de la zona de valor i

Anexo de valoración

valor actual de construcción de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en zona de valor i para una antigüedad igual a cero coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en la zona de valor i VAC<sub>ij0</sub>

ksij SCCij0 Superficie construida de cálculo para la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i

		Vivienda pred	cio tasado	Vivienda precio pactado Parcela tipo adoptada		
Características de la	parcela tipo	Parcela tipo	adoptada			
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera	
	Útil (m²)	90,00	40,00	120,00	40,00	
Superficie	Construida privada (m²)	105,82	36,81	120,27	36,81	
	Construida (m²)	122,75	42,70	139,51	42,70	
Coeficiente valor tipo medio		1,00	0,42	1,00	0,42	
Año construcción		2020	2020	2020	2020	
Coste ejecución material estimado (€/r	n²)	520,00	218,00	520,00	218,00	
Coste proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47	
Compositores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	
Correctores de la construcción	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00	
Coste proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21	
Correctores del veler de renerousiés	Superficie	1,02	1,00	1,00	1,00	
Correctores del valor de repercusión	Planta	1,000	1,000	1,000	1,000	
	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00	
Correctores del valor de venta	Depreciación funcionla	1,00	1,00	1,00	1,00	
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00	
Valor modio de alore de	Total (€)	130.795,62	20.140,93	159.984,49	20.760,90	
Valor medio declarado	Por m² construido (€/m²)	1.065,54	471,71	1.146,76	486,23	
Valor de repercusión (€/m²)		244,00	125,00	316,00	137,00	

#### 4. ANALISIS DE COSTES

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

# 4.1.1. Zona de valor 01HU

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

Superficie cocina	11,20 m2
Superficie 1 baños	4,95 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	99,80 m2
Fachada a calle	49,90 ml
Tabicón distribuciones	99,97 ml
Tabique distribuciones	17,21 ml
Superficie construida	120,03 m2
Carpintería exterior	18,06 m2
Carpintería interior	14,01 m2
Superficie parcela	138,00 m2
Altura edificación	B+2+Entr
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valo	oración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma			Aislado	120,03	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,14950	15,37 €	2,30 €	0,38
terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	$m^3$	0,03500	65,21€	2,28 €	0,37
2 Kg/cm2	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	$m^3$	0,06442	85,72€	5,52€	0,91
Hormi. limpi.	Hormigón armado HA-25/30/lla en zanjas cimentación perímetro	$m^3$	0,05008	135,02€	6,76€	1,12
0,50 ml	Total capítulo cimentación por m² construido				16,86€	2,79
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,02008	27,00€	0,54 €	0,09
Sótano o SS.	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	20,86€	0,40 €	0,06
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	17,13€	1,55€	0,25
Planta baja	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	15,93€	0,25€	0,04
1	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,01117	146,01 €	1,63€	0,27
Plantas vivi.	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	167,00€	2,54 €	0,42
2	Total capítulo saneamiento por m² construido				6,91 €	1,14
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02188	114,03€	2,50 €	0,41
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02188	114,03€	2,50€	0,41
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00559	1.209,02€	6,75€	1,12
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,03072	20,94€	0,64 €	0,10
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,08379	21,61€	1,81 €	0,30
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm²	ml	0,13964	8,48€	1,18€	0,19
	Total capítulo acometidas por m² construido				15,38€	2,55
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m³	0,03012	236,58€	7,13€	1,18
	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	9,0050	0,71€	6,40 €	1,06
Planta baja	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16127	49,70€	8,02€	1,32
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,84097	9,92€	8,34 €	1,38
Plantas vivi.	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,71€	0,78€	0,13
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68400	5,87€	4,02€	0,66

Anexo de valoración

	oración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma			Aislado	120,03	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Entrecubierta	Mano de obra estructura 1 m² construido	m <sup>2</sup>	1,00000	23,08€	23,08€	3,828
1	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,47€	0,47€	0,078
	Total capítulo estructura por m² construido				58,23€	9,657
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,40000	29,21€	11,68€	1,938
3 Alturas	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02908	31,20€	0,91 €	0,150
100,00 %	Canalón de PVC	ml	0,16423	24,54€	4,03€	0,668
inclinada	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12317	20,24€	2,49€	0,414
2 Alturas	Alero completo incluso estructura y cubrición	$m^2$	0,14780	122,71 €	18,14€	3,008
	Total capítulo cubierta por m² construido				37,25€	6,178
Conductos	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02499	353,99 €	8,85€	1,467
ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,10581	11,91€	1,26 €	0,209
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,06498	11,91€	0,77€	0,128
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m³/hr,	ud	0,02499	101,59€	2,54 €	0,421
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,08165	11,91€	0,97€	0,161
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02499	17,88€	0,45€	0,074
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,04166	17,88€	0,74 €	0,124
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06665	15,37 €	1,02€	0,170
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				16,61 €	2,754
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	1,10798	63,70€	70,58€	11,70
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,41539	2,43 €	5,87€	0,974
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,41573	4,21 €	1,75€	0,29
Coef. Facha.	Tabique de fachada calle	m²	0,97365	14,83€	14,44 €	2,39
0,5	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,11907	16,56€	1,97 €	0,32
ml/m <sup>2</sup> sum	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,09872	18,21 €	1,80 €	0,29
Coef. Ventil.	Medianil 1/2 asta ladr. H.d	m²	0,34507	20,31€	7,01 €	1,162
0,181	Tabicón distribuciones	m²	0,67503	19,45€	13,13€	2,177
m²/m² sum	Tabique en distribuciones	m²	0,24457	14,83 €	3,63€	0,60
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				120,17 €	19,92
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	2,07359	8,68€	18,00€	2,985
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,61453	9,27€	5,70 €	0,94
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m²	0,18403	14,32€	2,64 €	0,437
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m² compra)	m²	0,57639	21,90€	12,62€	2,093
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				38,95€	6,460
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m³	m²	1,01688	6,13€	6,23€	1,034
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,54780	4,09€	2,24 €	0,37
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,08730	13,08€	1,14€	0,189
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,05832	12,50€	0,73€	0,12
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				10,35€	1,716
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m² compra)	m <sup>2</sup>	0,15956	28,35€	4,52€	0,750
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	$m^2$	0,67191	28,29€	19,01€	3,152
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,73975	3,38 €	2,50 €	0,41
	Gradas de roble sobre peldañeado de obra	ml	0,23994	56,22€	13,49€	2,23
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,26660	4,11 €	1,10€	0,18
	Total capítulo de solados por m² construido				40,62€	6,736
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,13394	150,19€	20,12€	3,330
exterior	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,01655	156,33 €	2,59 €	0,42
0,181	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39200	4,36 €	1,71 €	0,28
m²/m² sum	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,15050	22,40 €	3,37 €	0,55
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39200	1,71 €	0,67 €	0,11
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,11907	26,06€	3,10 €	0,51

Anexo de valoración

	oración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma					m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,17869	25,67€	4,59€	0,76
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m²	0,13545	18,54€	2,51 €	0,4
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				38,65€	6,4
Carpintería	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00833	431,14€	3,59€	0,5
interior	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,03874	169,47 €	6,57 €	1,0
0,117	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,03333	163,27 €	5,44 €	0,9
m²/m² sum	Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz	ud	0,01666	181,43€	3,02 €	0,5
	Colocación de cercos interiores	$m^2$	0,18038	11,92€	2,15€	0,3
	Barandado escalera de 90 cm, balaustrada y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación	ml	0,08331	204,60 €	17,05€	2,8
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				37,82€	6.2
ontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00833	281,74 €	2,35 €	0,3
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ml	0,17329	12,05€	2,09 €	0,3
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0.00833	173,01 €	1,44 €	0,2
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00833	213,94 €	1,78 €	0,2
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0.00833	223,93 €	1,87 €	0,3
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0.00833	304,44 €	2,54 €	0,4
1	Bañera 1,20, lavabo,inoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus	ud	0.00833	484,00 €	4,03 €	0,6
•	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0.00833	319,04 €	2,66 €	0,4
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00833	387,23 €	3,23 €	0,5
	Bañera 1,70, lavabo,inodoro,bidé,"Dama"griferia monomando Victoria Plus	ud	0.00833	610,99 €	5,09€	0,8
	Ayudas albañilería	ud	0.00833	313,63 €	2,61 €	0,4
	Total capítulo de fontanería por m² construido	uu	0,00000	010,00 €	29,68 €	4,9
alefacción	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00833	1.409,80 €	11,75€	1,9
y agua	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,08581	9,47 €	0,81 €	0,1
caliente	Caldera totalmente instalada,incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00833	1.547,62€	12,89€	2,1
individual	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,68180	12,42€	8,46 €	1,4
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0.08647	125,21 €	10,83€	1,7
	Ayudas de albañilería	ud	0.00833	142,79€	1.19€	0,1
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido		,,,,,,,,,,	,	45,93€	7,6
Г <b>/</b> -	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160		0.00022	4 774 77 6		
Energía	ltr	ud	0,00833	1.774,77€	14,79€	2,4
solar	Circuito primario para equipo de energía solar pora vivienda unifamiliar	ud	0,00833	612,03€	5,10 €	0,8
lectricidad	Total capítulo de energía solar por m² construido  Unidad de contador en caja	ud	0,00559	59,75€	19,89 € 0,33 €	3,2
lectricidad	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ud ml	0,00559	8,48€	1,13 €	0,0
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos		0,00833	163,89 €	1,13 €	0,2
	· ·	ud	0,00833	252,00 €	2,10€	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00833	•		0,3 1,4
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00833	1.038,23 € 192,69 €	8,65 € 1,61 €	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00559	258,57 €	1,44 €	0,2
	Circuito equipotencial y red de toma tierra Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud ud	0,00559	2.508,75€	1,44 € 14,01 €	0,2 2,3
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00339	339,90 €	2,83 €	0,4
	Total capítulo de electricidad por m² construido	uu	0,00033	JJ3,30 €		
1		ام	0.00000	202 50 6	33,47 €	5,5
lecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00833	283,58 €	2,36 €	0,3
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,08331	46,42€	3,87 €	0,6
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,14163	8,63 €	1,22 €	0,2
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,08331	5,72€	0,48€	0,0
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00833	101,40 €	0,84 €	0,1
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,12497	5,05€	0,63€	0,1

Análisis de val	oración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma			Aislado	120,03	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
3 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,08331	8,52€	0,71€	0,118
	Canalización pricipal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,08331	10,56€	0,88€	0,146
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,08331	9,43€	0,79€	0,130
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00417	101,56 €	0,42€	0,070
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00833	73,85€	0,62€	0,102
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02499	88,84€	2,22€	0,368
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00833	107,94 €	0,90€	0,149
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				19,85€	3,293
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	2,00098	2,67€	5,34 €	0,886
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	$m^2$	0,67191	2,74 €	1,84 €	0,305
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,15956	2,74 €	0,44 €	0,073
	Total capítulo de pintura por m² construido				7,62€	1,264
Seguridad	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	8,73€	8,73€	1,448
y salud	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				8,73€	1,448
	Total de ejecución material por m². construido de unifamiliar tipo medio			120,03 m2	603,00€	100,00

# 4.1.2. Zona de valor 02UU

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

Superficie cocina	9,26 m2
Superficie 1 baños	4,95 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	76,42 m2
Fachada a calle	38,21 ml
Tabicón distribuciones	77,67 ml
Tabique distribuciones	13,18 ml
Superficie construida	93,00 m2
Carpintería exterior	13,83 m2
Carpintería interior	12,96 m2
Superficie parcela	390,00 m2
Altura edificación	B+1+Entr
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de val	oración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma		Aislado		93,00	) m²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
Cimentación	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,15841	13,68€	2,17 €	0,359	
terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	$m^3$	0,03500	58,03€	2,03€	0,337	
2 Kg/cm2	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	$m^3$	0,06442	76,29€	4,91 €	0,815	
Hormi. limpi.	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	$m^3$	0,05899	120,16€	7,09€	1,175	
0,50 ml	Total capítulo cimentación por m² construido				16,20€	2,686	
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,02008	24,03€	0,48 €	0,080	
Sótano o SS.	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	18,56€	0,35€	0,059	

	oración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma			Aislado	93,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	15,25€	1,38 €	0,22
Planta baja	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	14,18€	0,22€	0,03
1	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,01316	129,94 €	1,71 €	0,28
Plantas vivi.	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	148,61 €	2,26 €	0,37
2	Total capítulo saneamiento por m² construido				6,41 €	1,06
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02188	96,54€	2,11€	0,35
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02188	96,54€	2,11 €	0,35
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00658	1.119,25€	7,36 €	1,22
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,03618	18,63€	0,67€	0,11
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,09868	18,98€	1,87 €	0,31
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm²	ml	0,16447	7,55€	1,24 €	0,20
	Total capítulo acometidas por m² construido		2,12111	.,	15,38 €	2,55
Estrustura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m3	0.02007	210,54 €		-
Estructura	,	m <sup>3</sup>	0,03887	,	8,18 €	1,35
Diameter hade	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	9,0050	0,63€	5,69€	0,94
Planta baja	Hormigón HA-25/P/20/lla en total de la estructura 1 m² construido	m <sup>3</sup>	0,16127	44,23€	7,13€	1,18
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,84097	8,83 €	7,42 €	1,23
Plantas vivi.	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,63€	0,70€	0,11
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68400	5,23 €	3,57 €	0,59
Entrecubierta	Mano de obra estructura 1 m² construido	m <sup>2</sup>	1,00000	20,54 €	20,54 €	3,40
1	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,42€	0,42€	0,07
	Total capítulo estructura por m² construido				53,67€	8,90
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,40000	26,00€	10,40€	1,72
3 Alturas	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02908	27,76€	0,81€	0,13
100,00 %	Canalón de PVC	ml	0,16468	21,84€	3,60€	0,59
inclinada	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12351	18,02€	2,23 €	0,36
2 Alturas	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,14821	109,33€	16,20€	2,68
	Total capítulo cubierta por m² construido				33,23€	5,51
Conductos	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,03226	315,02€	10,16€	1,68
ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,13656	10,60€	1,45€	0,24
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,08387	10,60€	0,89€	0,14
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m³/hr,	ud	0,03226	90,40€	2,92€	0,48
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,10538	10,60€	1,12€	0,18
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,03226	15,91 €	0,51 €	0,08
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,04301	15,91€	0,68€	0,11
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,07527	13,68€	1,03€	0,17
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				18,76€	3,11
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	1,11092	56,62€	62,90€	10,4
·	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,42181	2,16€	5,24 €	0,86
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,41084	3,75€	1,54 €	0,25
Coef. Facha.	Tabique de fachada calle	m²	0,96219	13,20€	12,70€	2,10
0,5	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,11767	14,73€	1,73 €	0,28
ml/m² sum	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,09756	16,20€	1,58 €	0,26
Coef. Ventil.	Medianil 1/2 asta ladr. H.d	m <sup>2</sup>	0,54727	18,07€	9,89€	1,64
0,181	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,66483	17,31 €	11,51 €	1,90
	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,24069	13,20 €	3,18 €	0,52
			-,	. 0,20 0	110,26 €	18,2
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	I Total capítulo tabiquerías por m² construido					
m²/m² sum	Total capítulo tabiquerías por m² construido	<b>m</b> 2	2 10205	7 72 £		
m²/m² sum	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	2,19295	7,73 €	16,94 €	2,80
		m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	2,19295 0,61034 0,16887	7,73 € 8,25 € 12,74 €		2,80 0,83 0,35

Anexo de valoración

Análisis de va	loración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma			Aislado	93,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				37,95€	6,29
islamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m³	m <sup>2</sup>	1,00492	5,46 €	5,48 €	0,90
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	$m^2$	0,54821	3,64 €	1,99€	0,33
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	$m^2$	0,08628	11,64€	1,00€	0,16
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,07527	11,12€	0,84 €	0,13
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				9,32€	1,54
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m² compra)	m²	0,18507	25,23€	4,67 €	0,77
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	$m^2$	0,63661	25,18€	16,03€	2,65
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,74511	3,01€	2,24 €	0,37
	Gradas de roble sobre peldañeado de obra	ml	0,30968	50,03€	15,49€	2,56
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,34408	3,66€	1,26 €	0,20
	Total capítulo de solados por m² construido				39,69€	6,58
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,13237	133,66 €	17,69€	2,93
exterior	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,01636	139,12€	2,28 €	0,37
0,181	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,38738	3,88 €	1,50 €	0,24
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,14873	19,93€	2,96€	0,49
	Sellado carpintería exterior	ml	0,38738	1,52€	0,59€	0,0
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,11767	23,19€	2,73€	0,4
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,17658	22,84€	4,03 €	0,6
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m²	0,13385	16,50€	2,21 €	0,3
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido		-,	,	33,99€	5,6
Carpintería	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,01075	383,67 €	4,13 €	0,6
interior	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,05000	150,81 €	7,54 €	1,2
0,139	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,03226	145,30 €	4,69 €	0,7
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz	ud	0,03220	161,46 €	3,47 €	0,7
III /III SuiII	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,21360	101,40 €	2,27 €	0,3
	Barandado escalera de 90 cm, balaustrada y pasamanos roble, incluso barnizado y					•
	colocación	ml	0,10753	182,08 €	19,58€	3,2
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				41,67€	6,9
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,01075	250,72€	2,70€	0,4
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ml	0,22365	10,73€	2,40 €	0,3
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,01075	153,97€	1,66 €	0,2
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,01075	190,39€	2,05€	0,3
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,01075	199,27€	2,14 €	0,3
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,01075	270,92€	2,91 €	0,4
1	Bañera 1,20, lavabo,inoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus	ud	0,01075	430,72€	4,63 €	0,7
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,01075	283,92€	3,05€	0,5
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01075	344,60 €	3,71 €	0,6
	Bañera 1,70, lavabo,inodoro,bidé,"Dama"griferia monomando Victoria Plus	ud	0,01075	543,73€	5,85€	0,9
	Ayudas albañilería	ud	0,01075	279,10€	3,00€	0,4
	Total capítulo de fontanería por m² construido				34,09€	5,6
Calefacción	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,01075	1.254,60 €	13,49€	2,2
y agua	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,11075	8,42 €	0,93 €	0,1
caliente	Caldera totalmente instalada,incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,01075	2.228,78€	23,97 €	3,9
individual	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,67378	11,05€	7,44 €	1,2
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08546	111,42 €	9,52€	1,5
	Ayudas de albañilería	ud	0,01075	127,07 €	1,37 €	0,2
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido	uu	0,01070	121,01	56,72€	9,4
	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160		0.040==	4 5-0		
Energía	Itr	ud	0,01075	1.579,39€	16,98€	2,8
solar	Circuito primario para equipo de energía solar pora vivienda unifamiliar	ud	0,01075	544,66 €	5,86 €	0,9

Análisis de valo	oración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma			Aislado	93,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Total capítulo de energía solar por m² construido	•			22,84 €	3,788
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00658	53,17€	0,35€	0,058
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15658	7,55€	1,18€	0,196
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,01075	145,85€	1,57 €	0,260
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,01075	191,18€	2,06€	0,341
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,01075	821,28€	8,83€	1,465
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,01075	171,48€	1,84 €	0,306
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00658	230,11 €	1,51 €	0,251
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00658	2.232,57€	14,69€	2,436
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,01075	302,48 €	3,25€	0,539
	Total capítulo de electricidad por m² construido				35,28€	5,852
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,01075	251,52€	2,70€	0,449
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,10753	41,31€	4,44 €	0,737
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,18279	7,68 €	1,40 €	0,233
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,10753	5,09€	0,55€	0,091
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,01075	90,24€	0,97€	0,161
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,16129	4,49€	0,72€	0,120
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,01075	418,37 €	4,50 €	0,746
3 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,10753	7,58 €	0,81€	0,135
	Canalización pricipal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,10753	9,39€	1,01€	0,168
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,10753	8,39€	0,90€	0,150
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00538	90,38€	0,49€	0,081
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,01075	65,72€	0,71€	0,117
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,03226	79,06€	2,55€	0,423
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,01075	96,06€	1,03€	0,171
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				22,79€	3,780
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	2,11613	2,38 €	5,03€	0,834
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	0,63661	2,44 €	1,55€	0,258
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,18507	2,44 €	0,45€	0,075
	Total capítulo de pintura por m² construido				7,03€	1,166
Seguridad	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	7,71€	7,71 €	1,279
y salud	Total capítulo de seguridad y salud m² construido		•	•	7,71 €	1,279
	Total de ejecución material por m². construido de unifamiliar tipo medio			093,00 m2	603,00€	100.0

# 4.1.3. Zona de valor 03DD

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

Superficie cocina	7,43 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	58,39 m2
Fachada a calle	29,19 ml
Tabique distribuciones	10,07 ml
Superficie construida	70,00 m2
Carpintería exterior	10,57 m2
Carpintería interior	7,97 m2

Anexo de valoración

Superficie parcela 628,00 m2
Altura edificación B
Altura de plantas 2,60 + 0,30

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

Análisis de valo	oración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma			Aislado	70,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m³	0,14656	22,90€	3,36 €	0,557
terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	$m^3$	0,03500	51,79€	1,81 €	0,301
2 Kg/cm2	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	$m^3$	0,03719	104,82€	3,90 €	0,647
Hormi. limpi.	Hormigón armado HA-25/30/lla en zanjas cimentación perímetro	$m^3$	0,07437	107,24 €	7,97€	1,323
0,50 ml	Total capítulo cimentación por m² construido				17,04 €	2,826
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,06584	21,45€	1,41 €	0,234
Sótano o SS.	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,03776	16,56€	0,63€	0,104
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,31992	13,61 €	4,35€	0,722
Planta baja	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,05384	12,65€	0,68€	0,113
1	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,02857	115,97€	3,31 €	0,549
Plantas vivi.	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,04653	132,64 €	6,17€	1,023
	Total capítulo saneamiento por m² construido				16,56 €	2,746
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02747	82,34 €	2,26 €	0,375
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02747	82,34 €	2,26 €	0,375
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,01429	1.041,24 €	14,87 €	2,467
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,07857	16,63 €	1,31 €	0,217
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,21429	16,74 €	3,59 €	0,595
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm²	ml	0,35714	6,74 €	2,41 €	0,399
	Total capítulo acometidas por m² construido	****	0,007 11	0,7 1 C	26,70 €	4,428
Estructura	Muretes perimetrales hornigón armado 0'50x0'30 m.	m <sup>3</sup>	0,05164	187,90 €	9,70 €	1,609
LStructura	Hierro en total de la estructura 1 m² construido		9,3668	0,56 €	5,70 € 5,29 €	0,877
Planta baja	Hormigón HA-25/P/20/lla en total de la estructura 1 m² construido	kg m³	0,16185	39,48 €	5,29 €	1,060
Tianta baja 1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,84043	7,88 €	6,62€	1,000
Plantas vivi.	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	7,00 € 0,57 €	0,62 €	0,103
Fiantas vivi.	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68381	0,37 € 4,67 €	3,20 €	0,103
Entrecubierta	Mano de obra estructura 1 m² construido	m <sup>2</sup>	1,00000	4,07 € 17,26 €		2,862
Entrecubierta					17,26 €	•
	Control del hornigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,38€	0,38€	0,062
	Total capítulo estructura por m² construido				49,45 €	8,201
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m²	1,00000	25,65€	25,65€	4,253
1 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	1,00000	23,20 €	23,20 €	3,847
100,00 %	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,07270	24,78 €	1,80 €	0,299
inclinada	Canalón de PVC	ml	0,42256	19,49€	8,24 €	1,366
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12677	16,08 €	2,04 €	0,338
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,38031	97,67€	37,14 €	6,160
	Total capítulo cubierta por m² construido				98,07 €	16,263
Conductos	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,01429	281,15€	4,02€	0,666
ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,02857	9,46 €	0,27 €	0,045
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m³/hr,	ud	0,01429	80,68€	1,15€	0,191
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,05714	9,46 €	0,54 €	0,090
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,01429	14,20 €	0,20€	0,034
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,04286	14,20 €	0,61 €	0,101
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05714	12,21 €	0,70 €	0,116
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				7,49€	1,242

Anexo de valoración

Análisis de valo	oración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma			Aislado	70,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	1,14907	50,44 €	57,96 €	9,613
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,50496	1,93€	4,84 €	0,802
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,41704	3,35€	1,40 €	0,232
Coef. Facha.	Tabique de fachada calle	$m^2$	0,97671	11,78€	11,50 €	1,908
0,5	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,11944	13,15€	1,57 €	0,260
ml/m² sum	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,09903	14,46 €	1,43 €	0,237
Coef. Ventil.	Medianil 1/2 asta ladr. H.d	$m^2$	0,83150	16,13€	13,41 €	2,224
0,181	Tabicón distribuciones	$m^2$	0,15841	15,45€	2,45 €	0,406
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Tabique en distribuciones	$m^2$	0,01394	11,78€	0,16€	0,027
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				94,72€	15,709
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,82257	6,89€	12,57 €	2,084
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,74117	7,36 €	5,46 €	0,905
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,09292	11,37 €	1,06 €	0,175
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m² compra)	$m^2$	0,41690	17,39€	7,25€	1,203
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				26,33 €	4,366
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m³	m²	1,02009	4,87 €	4,97 €	0,824
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	$m^2$	1,38031	3,25€	4,48 €	0,743
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,08758	10,39€	0,91€	0,151
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				10,36 €	1,718
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m² compra)	m²	0,10619	22,51 €	2,39€	0,396
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m²	0,72789	22,47 €	16,35 €	2,712
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,58544	2,69€	1,57 €	0,261
	Total capítulo de solados por m² construido				20,32€	3,370
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,13436	119,29€	16,03 €	2,658
exterior	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,01661	124,16 €	2,06 €	0,342
0,181	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39323	3,46 €	1,36 €	0,226
m²/m² sum	Colocación carpintería exterior	m²	0,15097	17,79€	2,69€	0,445
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39323	1,36 €	0,53€	0,088
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,11944	20,70 €	2,47 €	0,410
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,17925	20,39€	3,65 €	0,606
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	$m^2$	0,13587	14,72€	2,00 €	0,332
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido		0,10007	, 0	30,80 €	5,107
Carpintería	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,01429	342,43 €	4,89 €	0,811
interior	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,05214	134,60 €	7,02 €	1,164
0,114	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,18179	9,47 €	1,72 €	0,285
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Total capítulo carpintería interior por m² construido		0,10170	0,47 €	17,34 €	2,875
	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,01429	223,77 €	3,20 €	0,530
Fontanería Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ud ml	0,01429	9,57 €	3,20 €	0,340
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,21429	9,57 € 137,41 €	1,96 €	0,340
•						
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina Ayudas albañilería	ud ud	0,01429 0,01429	169,92 € 164,91 €	2,43 € 2,36 €	0,403 0,391
	•	uu	0,01429	104,91 €		
Oalafa 'f'	Total capítulo de fontanería por m² construido		0.04400	4 440 74 0	11,99 €	1,989
Calefacción	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,01429	1.119,71 €	16,00 €	2,653
y agua	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,06429	7,52€	0,48 €	0,080
caliente	Caldera totalmente instalada,incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,01429	1.867,13 €	26,67 €	4,423
individual	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,68395	9,86 €	6,74 €	1,118
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08674	99,45€	8,63 €	1,431
	Ayudas de albañilería	ud	0,01429	113,41 €	1,62 €	0,269
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				60,14 €	9,974

Análisis de valo	oración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma			Aislado	70,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Energía	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,01429	1.409,59€	20,14 €	3,339
solar	Circuito primario para equipo de energía solar pora vivienda unifamiliar	ud	0,01429	486,10€	6,94 €	1,152
	Total capítulo de energía solar por m² construido				27,08€	4,491
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,01429	47,45€	0,68€	0,112
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,25714	6,74€	1,73 €	0,287
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,01429	130,17€	1,86 €	0,308
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,01429	145,49€	2,08 €	0,345
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,01429	534,20€	7,63 €	1,266
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,01429	153,04 €	2,19€	0,363
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,01429	180,44 €	2,58 €	0,427
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,01429	1.992,54 €	28,46 €	4,721
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,01429	269,96 €	3,86 €	0,640
	Total capítulo de electricidad por m² construido				51,07€	8,469
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,01429	223,83€	3,20 €	0,530
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,14286	36,87€	5,27 €	0,873
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,24286	6,86€	1,67 €	0,276
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,14286	4,54 €	0,65€	0,10
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,01429	80,53€	1,15€	0,19
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,21429	4,01€	0,86€	0,142
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,01429	373,39€	5,33€	0,88
3 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,14286	6,76€	0,97€	0,160
	Canalización pricipal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,14286	8,38€	1,20 €	0,199
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,14286	7,49€	1,07€	0,177
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00714	80,66€	0,58€	0,096
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,01429	58,65€	0,84 €	0,139
2 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02857	70,56€	2,02€	0,334
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00952	85,73€	0,82€	0,13
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				25,60 €	4,240
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,75868	2,12€	3,73€	0,61
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	$m^2$	0,72789	2,18€	1,58 €	0,26
	Plástico techos cocina y baños	$m^2$	0,10619	2,18€	0,23€	0,038
	Total capítulo de pintura por m² construido				5,55€	0,92
Seguridad	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	6,39€	6,39 €	1,06
y salud	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				6,39€	1,06
	Total de ejecución material por m². construido de unifamiliar tipo medio			070,00 m2	603,00€	100.0

# 4.1.1. Zona de valor 00RE

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

Superficie cocina	10,88 m²	Superficie construida privada	105,82 m <sup>2</sup>
Superficie 1 baño	4,32 m²	P.P. común rellano escalera	6,63 m <sup>2</sup>
Superficie aseo	3,14 m²	P.P. común portal de acceso	4,03 m <sup>2</sup>
Superficie útil	90,00 m²	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 m²
Tabicón distribuciones	26,55 m	Carpintería interior	17,57 m²
Tabique distribuciones	16,97 m	Altura edificación	S+B+2
Conductos ventilación	0,47 m²	Altura de planta	2,6+0,30

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

	ción de vivienda residencial colectiva medio  por m2 cons n calefacción colectiva y paneles solares		código técnico con calefacción colectiva y paneles solares					
Capítulo	Descripcción 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	m³	0,02905	35,42€	1,03 €	0,238		
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	$m^3$	0,00354	58,26€	0,21€	0,04		
4 Kg/cm2	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	$m^3$	0,02550	102,84 €	2,62€	0,60		
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,75€	0,62€	0,14		
	Total capítulo cimentación por m² construido.	•			4,48€	1,03		
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,01515	23,98€	0,36 €	0,08		
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamineto enterrado	ml	0,00139	35,33€	0,05€	0,01		
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0.00357	27,07€	0,10€	0.02		
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	21,23€	0,35€	0,08		
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0.06209	17,29€	1,07 €	0,24		
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0.01098	16,01 €	0,18 €	0,04		
2	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0.00005	172,64 €	0,01€	0,00		
2	Argueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0.00310	136,85 €	0,42 €	0,09		
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	109.66 €	0,72 €	0,03		
	Total capítulo saneamiento por m² construido	uu	0,007 14	103,00 €	3,33 €	0,10		
Acometidas	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	l	0.00485	115.00.6	0.56 €			
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	,	115,00€	.,	0,12		
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	121,97 €	0,59€	0,13		
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.352,11 €	0,48 €	0,11		
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45€	1,48 €	0,34		
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	22,19€	0,97€	0,22		
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	21,98€	0,18€	0,04		
	Caja general de protección	ud	0,00050	317,09€	0,16€	0,03		
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	30,62€	0,50€	0,11		
	Total capítulo acometidas por m² construido				4,91 €	1,13		
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	9,0413	0,75€	6,81 €	1,57		
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/lla en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16488	52,22€	8,61 €	1,99		
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	$m^2$	0,83652	10,52€	8,80€	2,03		
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	$m^2$	1,10000	0,75€	0,83€	0,19		
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	$m^2$	0,68810	6,22€	4,28€	0,99		
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m² construido	$m^2$	1,00000	18,05€	18,05€	4,17		
2	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,50€	0,50€	0,11		
	Total capítulo estructura por m² construido				47,88€	11,0		
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,25000	52,65€	13,16€	3,04		
4	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	33,07 €	0,60€	0,13		
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	54,75€	1,37 €	0,31		
	Canalón de PVC	ml	0,06476	24,22€	1,57 €	0,36		
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,07771	19,23€	1,49 €	0,34		
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,05828	105,00 €	6,12 €	1,41		
	Total capítulo cubierta por m² construido		-,	. 50,000	24,31 €	5,62		
Conductos	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0.80x0.40x2	ud	0,00791	358,38 €	2,84 €	0,65		
ventilación	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	177,34 €	1,40 €	0,32		

	n calefacción colectiva y paneles solares					
Capítulo	Descripcción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Superf. Ocupad	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	11,91€	0,44 €	0,10
0,0051	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	10,46€	0,50€	0,1
$m^2/m^2$	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	17,16€	0,41 €	0,09
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	11,91€	0,44€	0,10
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	39,60€	1,25€	0,29
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	15,22€	0,84 €	0,19
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido				8,13€	1,88
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	0,66344	59,69€	39,60€	9,16
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,40 €	3,47 €	0,80
0,356122426	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,56660	13,62€	7,72€	1,78
ml/m² sum	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m²	0.03947	38,11€	1,50 €	0,34
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,11 €	1,04 €	0,24
Coef. Ventil.	Tabique de fachada patio	m²	0.00090	13,62€	0,01€	0.00
0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0.12683	32,96 €	4.18 €	0,96
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0.06604	16,12€	1,06 €	0,24
III-/III- Suili	•		.,		,	
0	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	19,30€	0,99€	0,22
Superficie	Medianil 1/2 asta ladr. H.d	m <sup>2</sup>	0,13889	19,41 €	2,70 €	0,62
ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m <sup>2</sup>	0,20144	11,14€	2,24 €	0,5
0,1148	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,47360	17,07 €	8,08€	1,8
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,30081	13,62 €	4,10 €	0,94
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				76,70€	17,
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,55522	7,76€	12,08€	2,79
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,56001	8,35€	4,67 €	1,08
	Falso techo de escayola en vestibulo, paso, baño y aseo	$m^2$	0,15227	14,01€	2,13€	0,49
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m² compra)	m²	0,53559	21,61€	11,57€	2,67
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				30,46€	7,0
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	$m^2$	0,63543	5,70€	3,62€	0,83
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,30828	4,33 €	1,34 €	0,30
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	$m^2$	0,35614	3,88€	1,38 €	0,32
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,35614	2,95€	1,05€	0,24
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,12700	13,86 €	1,76€	0,40
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	11,46€	1,50 €	0,34
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				10,64€	2,46
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silícea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m²	0,71228	10,13€	7,22€	1,67
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m² compra)	m²	0,14513	17,52€	2,54 €	0,58
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m²	0,56715	16,28€	9,23€	2,13
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,27 €	2,02€	0,46
	Total capítulo de solados por m² construido				21,01€	4,86
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,06922	158,44 €	10,97€	2,53
exterior	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,00856	164,94 €	1,41 €	0,32
0,1092	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	4,62 €	1,17 €	0,27
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Colocación carpintería exterior	$m^2$	0,07778	21,95€	1,71 €	0,39
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,61 €	0,41€	0,09

	on calefacción colectiva y paneles solares	1 1	1			
Capítulo	Descripcción de la Unidad  Registro de persiana con aislamiento en aglomerado	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	cahapeado y barnizado	ml	0,06604	26,62€	1,76 €	0,4
	Persiana de aluminio totalmente instalada	$m^2$	0,09489	26,61€	2,52€	0,5
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	$m^2$	0,07000	23,45€	1,64 €	0,3
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				21,59€	4,9
Carpintería	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	361,41 €	2,86 €	0,6
interior	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	156,82 €	4,53 €	1,0
0,195	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	146,46 €	3,48 €	0,8
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	173,26 €	2,74 €	0,6
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m² incluso barniz	ud		236,05€		
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,13905	12,64€	1,76 €	0,4
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				15,37 €	3,5
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.098,75€	1,09€	0,2
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	104,22 €	0,82€	0,1
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	10,07€	1,55€	0,3
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	188,74 €	1,49€	0,3
. 1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	203,95€	1,61 €	0,3
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	238,12 €	1,88 €	0,4
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo Bañera 1,2,lavabo,inoro"Dama"grifería monomando	ud ud	0,00791 0,00791	250,63 € 485,39 €	1,98 € 3,84 €	0,4 0,8
	Victoria Plus aseo	ud	0.00791	261,77 €	2,07€	0,4
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño Distribución interior agua fría y caliente baño	ud ud	0,00791	320,44 €	2,07 €	0,4
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	620,35 €	4,91 €	1,1
	Ayudas albañilería	ud	0.00791	288.69€	2,28€	0,5
	Total capítulo de fontanería por m² construido		•	•	26,08€	6,0
Calefacción	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación	ud	0,00049	1.768,20 €	0,87€	0,2
y agua	regulación, contador Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	11.998,49 €	5,93€	1,3
caliente	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	12.406,43 €	6,14 €	1,4
colectiva	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.414,29€	0,70€	0,1
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.569,30 €	0,78€	0,1
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.137,63€	1,55€	0,3
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	7.425,31 €	3,67 €	0,8
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	14.768,21 €	7,30 €	1,6
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	56,65€	2,63€	0,6
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	46,89€	2,18€	0,5
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	649,06€	5,14 €	1,1
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	9,08€	4,82 €	1,1
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefación tipo individualizada	ud	0,07408	110,14€	8,16€	1,8
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	213,23 €	1,63 €	0,3
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	137,02 €	1,08€	0,2
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido				52,60€	12,
Energía	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00791	892,53€	7,06€	1,6
solar	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	470,20 €	3,72€	0,8

Electricidad Unidac más co Deriva kw Cuadr circuito. Circuito Protecc solar po Ayuda: Total o Deriva kw Cuadr circuito. Circuito Circuito Circuito Electricidad National de Apertu Total o Canali: D=40 n Canali: D=40 n Registi monobl Registi monoble Registi m	Descripcción de la Unidad o secundario para equipo de energía solar por da en un grupo de 50 vivi ción, seguimiento y control del sistema de energía por vivienda	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.		
Flectricidad vivienda Protecci solar por Ayuda: Total of Deriva kw Cuadr circuito. Circuito Puntos tipo me Portero Circuito Instala nivel de Apertu Total of Canali: D=40 m Registi monobl Registi monoble Regis	da en un grupo de 50 vivi ción, seguimiento y control del sistema de energía			riec.uffl.	Coste m <sup>2</sup>	%
Solar por Ayuda: Total conditions and solar por Ayuda: Total conditions and solar por Ayuda: Total conditions and solar por Ayuda: Make Cuadr circuitor. Circuite Puntos tipo me Porter. Circuite Instala nivel de Apertu Total conditions.  Felecomunica.  Felecomun		ud	0,00791	103,04 €	0,82€	0,18
Electricidad Unidac más co Deriva kw Cuadr circuito Circuite Puntos tipo me Portere Circuit Instala nivel de Apertu Total con Canaliz mm, Canaliz mm, Canaliz monobl Regist monobl Regist monobl Recint TB+RD Recint TB+RD Recint amplific Canaliz separae Regist derivad Regist derivad Regist EMC, response R		ud	0,00791	73,15€	0,58€	0,13
Electricidad  El	as de albañilería a instalación solar por vivienda capítulo de energía solar por m² construido	ud	0,00791	128,27 €	1,02 € 13,19 €	0,23 3,05
más co Deriva kw Cuadr circuito Circuit Puntos tipo me Porter Circuit Instala nivel de Apertu Total c Canali: D=40 n Canali: D=40 n Regist monobl Regist monobl Regist monobl Recint TB+RD Recint TB+RD Recint TB+RD Recint Recint Regist monobl Toma Regist monobl Toma Regist monobl Toma Regist monobl Toma Regist Tomas Salla Regist EMC, r Regist para R' 3 Tomas ser. Tomas Ayuda viviend Total c	d de contador monofásico en centralización de 10 o					
Cuadr circuito. Circuiti Puntos tipo me Portero Circuiti Instala nivel de Apertu Total of Canali: D=40 m Registi monobl Registi monobl Registi monobl Recint amplifico Canali: 53112 I Canali: separaco Canali: se	ontadores aciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5	ud ml	0,00791 0,15393	60,54 € 8,62 €	0,48 € 1,33 €	0,11
circuito. Circuito Circuito Puntos tipo me Portero Circuito Instala nivel de Apertu Total o Canalii D=40 n Canalii D=40 n Registi monobl Registi monobl Registi monobl Toma o flexible Recint TB+RD Recint TB+RD Recint TB+RD Recint amplific Canalii separac Canalii	Iro de protección electrificación media 5Kw 5		0,13393	138,90 €	1,10 €	0,30
Puntos tipo me Portero Circuito Instala nivel de Apertu Total or Canalizo D=40 m Registo monobl Toma of flexible Recintor TB+RD Registrate TB-RD Registrate TB	OS	ud	,		•	
tipo me Portero Circuitt Instala nivel de Apertu Total c  Felecomunica.  Felecomu	tos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	229,72€	1,82 €	0,42
Circuit Instala nivel de Apertu Total ce Apertu Total ce Apertu Total ce Apertu Instala nivel de Apertu Total ce Apertu Instala ce Apertu		ud	0,00791	986,65€	7,81 €	1,80
Instala nivel de Apertu Total	ro automático, 2 puntos	ud	0,00791	95,00€	0,75€	0,17
nivel de Apertu Total c Arquet hormige Canaliz mm, Canaliz D=40 m Canaliz D=40 m Regists monobl Toma e flexible Recint TB+RD Recint amplific Canaliz separae Canaliz separae Regist derivad Regist EMC, m Regist EMC, m Regist EMC, m Regist D=40 m Regist Canaliz separae Regist derivad Regist Canaliz separae Regist derivad Regist D=40 m Regi	to equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	55,72€	0,44 €	0,10
Total control of the	ación de pararrayos, montado e instalado para un le protección 3	ud	0,00034	2.555,87€	0,87€	0,20
Felecomunica.  Arquet hormige Canalizmm, Canalizmm, Canalizmm, Canalizme, Can	ura y cierre de rozas albañilería capítulo de electricidad por m² construido	ud	0,00791	343,91 €	2,72 € 17,32 €	0,63 4,00
hormige Canalii mm, Canalii D=40 n Canalii D=40 n Canalii D=40 n Registi monobli Registi monobli Toma flexible Recinti TB+RD Recinti amplific Canalii separara Canalii separara Registi derivad Registi EMC, n Registi EMC, n Registi para R Tomas Ayuda viviendi Total c	ta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820	ud	0.00040	326,77 €	0,13€	0,03
Canalii D=40 n Canalii D=40 n Regist monobl Regist monobl Toma of flexible Recint TB+RD Recint amplific Canalii Salaralii Salaralii separac Canalii separac Regist derivad Regist EMC, n Regist EMC, n Regist para R 3 Tomas ser.  Tomas Ayuda: viviendi Total c	yón ización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63	ml	0.00396	48,00€	0,19€	0,04
Canalii D=40 m Registi monobli Registi Recinti TB+RD Recinti amplifici Canalii Separara Canalii separara Registi derivadi Registi EMC, m Registi EMC, m Registi para R Tomas Ayuda: vivienda Total c	lización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC	ml	0,00673	9,49€	0,06€	0,0
Registi monoble Registi monoble Registi monoble Toma of flexible Recint amplifice Canalii separace Canalii separace Registi derivade Registi EMC, registi para R° 3 Tomas ser.  Registi para R° Tomas Ayuda vivienda Cotal ce	lización de enlace superior formada por 4 tubos PVC	ud	0.00396	6,56 €	0,03€	0,00
Registremonobly Toma of flexible Recintremonobly Recintremonoble Toma of flexible Recintremonoble Recintremonoble Recintremonoble Recintremonoble Recintremonoble Sall 2 (Canalis separare Canalis separare Registremonoble Recintremonoble Re	tro canalización enlace inferior por armario	ud	0.00040	107,48 €	0,04 €	0,0
Toma of flexible Recint TB+RD Recint amplification of Tubos Tubos Table 1 Canalis separare Canalis separare Registre derivad Registre EMC, registre para R Tomas Ser. Tomas Ayuda viviende Total of the Recint Table	oloc 70x50x15 cm, tro canalización enlace superior por armario	ud	0,00040	92,47€	0,04 €	0,0
Recint TB+RD Recint amplific Canalii 53112 I Canalii separar Canalii separar Registi derivad Registi EMC, r Registr para R 3 Tomas ser. Tomas Ayuda: viviendi Total c	oloc 50x50x15 cm. de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC = D=23 mm.	ml	0,00594	5,35€	0,03€	0,00
Recint amplific Canalii 53112 I Canalii separac Canalii separac Registi derivad Registi EMC, ri Registi para R' Tomas Ser. Tomas Ayuda: vivienda Total c	to Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro DSI, registro TLCA	ud	0,00040	619,24 €	0,25€	0,0
6 Tubos  Canali: 53112 I Canali: separac Canali: separac Regist derivad Regist EMC, r Regist para R 3 Tomas ser.  Tomas Ayuda: viviend: Total c	to Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, ica. y distribu.	ud	0,00040	1.553,41€	0,61€	0,14
separac Canalis separac Registr derivad Registr EMC, rn Registr para R <sup>2</sup> 3 Tomas ser. Tomas Ayuda: vivienda Total of	lización principal formada por tubos PVC UNE D=40 mm.	ml	0,02533	9,03€	0,23€	0,0
separac Registi derivad Registi EMC, ri Registi para R' 3 Tomas ser. Tomas Ayuda: vivienda Total c	lización pricipal canaleta 40x110 mm PVC,tabique ador 3 posi.	ml	0,02612	11,19€	0,29€	0,06
derivad Registr EMC, r Registr para R 3 Tomas ser. Tomas Ayuda: vivienda Total c	lización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique ador 2 posi.	ml	0,02612	10,00€	0,26€	0,0
EMČ, ru Registr para R 3 Tomas ser. Tomas Ayuda: viviend: Total c	tro secundario dimensiones 55x100x15 cm, dor EMC, regleta 5P	ud	0,00237	175,91 €	0,42€	0,09
para R 3 Tomas ser. Tomas Ayuda: viviend: Total c	tro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador regleta 5P	ud	0,00237	107,65€	0,26€	0,0
Ayuda: viviend: Total c	tros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 RTV y TLCA	ud	0,00791	78,28€	0,62€	0,14
vivienda Total c	s teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02374	94,17€	2,24 €	0,5
	as albañilería instalación telecomunicaciones por da	ud	0,00791	114,41 €	0,91€	0,2
Dintura Dintura	capítulo de telecomunicaciones por m² construido				6,60€	1,52
i iiitura   i iiitura	ra plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,52420	2,63€	4,01€	0,92
Pintura	ra plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,56715	3,11 €	1,76 €	0,40
Plástic	co techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,14513	3,11 €	0,45€	0,10
Total o	capítulo de pintura por m² construido				6,22€	1,44
Varios Limpie	eza de obra	ud	0,00791	179,18€	1,42 €	0,32
Total o	capítulo de varios por m² construido				1,42 €	0,32
	ridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	5,57€	5,57€	1,28
y salud Total o	capítulo de seguridad y salud m² construido				5,57€	1,28

	nalísis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al ódigo técnico con calefacción colectiva y paneles solares					
Capítulo	Descripcción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m <sup>2</sup>	0,02714	505,17€	13,71€	3,174
ocupada	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m <sup>2</sup>	0,00733	325,15€	2,38€	0,552
0,0960	Recintos telecomunicaciones	m <sup>2</sup>	0,00314	238,86 €	0,75€	0,174
$m^2/m^2$	Sala de calderas calefacción	$m^2$	0,00868	548,84 €	4,76€	1,103
	Total capítulo de elementos comunes por m² construido				34,21€	7,919
	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de vivienda tipo medio			125,75 m²	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 €uros/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	10,88 m²	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 m²
Tabique distribuciones	16,97 m	Altura edificación	S+B+2
Conductos ventilación	0,47 m²	Altura de planta	2,6+0,30

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

	valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al nico con calefacción colectiva y paneles solares					
Capítulo	Descripcción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m³	0,02905	42,65€	1,24 €	0,238
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	$m^3$	0,00354	70,15€	0,25€	0,048
4 Kg/cm2	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	$m^3$	0,02550	123,83 €	3,16 €	0,607
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,91€	0,74 €	0,143
	Total capítulo cimentación por m² construido.				5,39€	1,036
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,01515	28,88€	0,44 €	0,084
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamineto 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 m² 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

• " .	n calefacción colectiva y paneles solares					constr	
Capítulo	Descripcción de la Unidad  Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
	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€	0,11	
	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 €	1,57	
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	$m^3$	0,16488	62,88€	10,37€	1,99	
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	$m^2$	0,83652	12,66€	10,59€	2,03	
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	$m^2$	1,10000	0,91€	1,00€	0,19	
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	$m^2$	0,68810	7,49€	5,16€	0,99	
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m² construido	$m^2$	1,00000	21,74€	21,74€	4,18	
2	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,60€	0,60€	0,11	
	Total capítulo estructura por m² construido				57,65€	11,0	
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	$m^2$	0,25000	63,40€	15,85€	3,04	
4	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	39,82€	0,72€	0,13	
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con	ml	0,02500	65,93€	1,65€	0,31	
	chimeneas y paramentos Canalón de PVC	ml	0.06476	29,16€	1,89 €	0,36	
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,00470	23,15€	1,80 €	0,30	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0.05828	126,44 €	7,37 €	1,41	
	Total capítulo cubierta por m² construido	111-	0,03020	120,44 €	29,28€	5,63	
	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta					-	
Conductos	0,80x0,40x2	ud	0,00791	431,54 €	3,42 €	0,65	
ventilación	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	213,54 €	1,69€	0,32	
Superf. Ocupad	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	14,34€	0,53€	0,10	
0,0051	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100	ml	0,04749	12,60€	0,60€	0,11	
m²/m²	mm en baños y cocinas  Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	20,66€	0,49€	0,09	
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	14,34€	0,53€	0,10	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	47,69€	1,51€	0,29	
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	18,32€	1,01€	0,19	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido				9,79€	1,88	
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	0,66344	71,87€	47,68€	9,17	
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,89€	4,18€	0,80	
0,356122426	Tabique de fachada calle	m²	0.56660	16,40€	9,29€	1,78	
ml/m² sum	Fachada patio 1/2 asta Ihd,enfoscado pintado	m²	0,03947	45,88€	1,81 €	0,34	
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo	ml	0,25399	4,95€	1,26 €	0,24	
Coef. Ventil.	de 30 cm.lámina asf. Tabique de fachada patio	m <sup>2</sup>	0.00090	16,40€	0,01€	0,00	
0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	39,69€	5,03 €	0,96	
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	19,40 €	1,28 €	0,24	
III /III Gaiii	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	23,24 €	1,19€	0,22	
Superficie	Medianil 1/2 asta ladr. H.d	m <sup>2</sup>	0,13889	23,38 €	3,25€	0,62	
ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m <sup>2</sup>	0,20144	13,41 €	2,70 €	0,52	
0,1148	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,47360	20,55€	9,73€	1,87	
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,30081	20,33 € 16,40 €	4,93 €	0,94	
11171117	Total capítulo tabiquerías por m² construido	(III=-	0,00001	10,40 €	92,35€	17,7	
Revestimien.		m <sup>2</sup>	1,55522	9,35€	92,35 €		
rvesuiiileii.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	•		•	2,79	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,56001	10,05€	5,63 €	1,08	
	Falso techo de escayola en vestibulo, paso, baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,15227	16,87 €	2,57 €	0,49	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m² compra)	m <sup>2</sup>	0,53559	26,02€	13,94 €	2,68	

digo técnico co	on calefacción colectiva y paneles solares				122,75 m²	constr
Capítulo	Descripcción de la Unidad		Cua. m²	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	$m^2$	0,63543	6,86€	4,36 €	0,83
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	$m^2$	0,30828	5,22€	1,61€	0,30
	Aislamiento suelos vivienda 1°. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m <sup>3</sup>	m²	0,35614	4,67 €	1,66 €	0,32
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,35614	3,55€	1,26 €	0,24
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	$m^2$	0,12700	16,69€	2,12€	0,40
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	13,80€	1,80 €	0,34
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				12,82€	2,46
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silícea y 350 kg de	m <sup>2</sup>	0,71228	12,20€	8,69€	1,67
	cemento, de 5 cm Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m² compra)	$m^2$	0,14513	21,10€	3,06 €	0,58
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	$m^2$	0,56715	19,60€	11,12€	2,13
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,94 €	2,43 €	0,46
	Total capítulo de solados por m² construido				25,30€	4,86
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,06922	190,78 €	13,21€	2,54
exterior	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	$m^2$	0,00856	198,61 €	1,70 €	0,32
0,1092	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	5,56€	1,41 €	0,27
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Colocación carpintería exterior	$m^2$	0,07778	26,43€	2,06€	0,39
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,94 €	0,49€	0,09
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,06604	32,06€	2,12€	0,40
	Persiana de aluminio totalmente instalada	$m^2$	0,09489	32,04€	3,04 €	0,58
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	$m^2$	0,07000	28,24€	1,98€	0,38
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				25,99€	4,99
Carpintería	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	435,18 €	3,44 €	0,66
interior	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	188,83€	5,45€	1,04
0,195	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	176,35€	4,19€	0,80
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m <sup>2</sup>	ud	0,01583	208,63 €	3,30 €	0,63
	incluso barniz	ud		284,24 €		
	Colocación de cercos interiores	$m^2$	0,13905	15,22€	2,12€	0,40
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				18,50€	3,55
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.323,04€	1,31 €	0,25
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	125,49€	0,99€	0,19
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	12,12€	1,87€	0,35
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	227,26 €	1,80 €	0,34
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	245,58 €	1,94 €	0,37
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	286,72€	2,27 €	0,43
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	301,79€	2,39€	0,45
	Bañera 1,2,lavabo,inoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	584,48 €	4,63€	0,89
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	315,21 €	2,49€	0,48
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	385,85€	3,05€	0,58
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	746,98€	5,91€	1,13
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	347,62 €	2,75€	0,52
	Total capítulo de fontanería por m² construido				31,40 €	6,03
Calefacción	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	2.129,14€	1,05€	0,20
y agua	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.447,70€	7,15€	1,37

Collectiva   Au viviendas   Tuberias en sala de calderas para el suministro de agua calerien santaria   Tuberias en sala de calderas para el suministro de agua calerien santaria   Tuberias en sala de calderas para el suministro de calefacción   Equipo de regulación para la producción agua caliente santaria   Tuberias en sala de calderas para el suministro de calefacción   Equipo de regulación para la producción agua caliente santaria   Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción   Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción   Montante de agua caliente sanitaria calorifugado   ml   0,04650   68,22 €   3,17 €   0,5 m   0,04650   68,22 €   3,17 €   0,5 m   0,04650   68,22 €   3,17 €   0,5 m   0,04650   68,02 €   3,17 €   0,0 m   0,04650   68,02 €   0,1 €   0,0000   0,		ción de vivienda residencial colectiva medio  por m2 construido de la misma ajustada al n calefacción colectiva y paneles solares					const
Collectiva	Capítulo	· ·		Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Tuberiase nasla de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria Tuberiase nasla de calderas para el suministro de calefacación Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria Calefacación Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacación Montante de agua caliente sanitaria calorifugado ml 0,04650 68,22 € 3,17 € 0.8 montante de calefacación Montante de calefacción calorifugado ml 0,04650 68,22 € 3,17 € 0.8 montante de calefacción calorifugado ml 0,04650 56,47 € 2,63 € 0.5 € 0,000 de regulación y medida de calefacción calorifugado ml 0,04650 56,47 € 2,63 € 0.5 € 0,000 de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda Circulto interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso alsiamiento Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kch. calefación tipo individualizada Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm ud 0,00761 256,75 € 1,97 € 0.3 € 0	caliente		ud	0,00049	14.938,92€	7,39€	1,42
Ceiliente sanitaria   Tuberias en sala de calderas para el suministro de celefacción   Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria   Equipo de regulación para la producción agua caliente de celefacción   Montante de agua caliente sanitaria calorifugado   ml   0,04650   68,22 € 3,17 € 2,63 € 0,5 € 0,000	colectiva	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.702,99€	0,84 €	0,16
Calefacción   Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria   Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción   Montante de agua caliente sanitaria calorifugado   ml   0,04650   68,22 € 3,17 € 0.6 Montante de agua caliente sanitaria calorifugado   ml   0,04650   56,47 € 2,63 € 0.5 Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria   ml   0,04650   56,47 € 2,63 € 0.5 Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria   ml   0,04650   56,47 € 2,63 € 0.5 € 0,00791   781,55 € 6,19 € 1.1 € 0,00791   781,55 € 0,00 € 0,00 € 0,00791   781,50 € 0,00 € 0		caliente sanitaria	ud	0,00049	1.889,64 €	0,93€	0,18
santaria   Cupipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción   Montante de agua caliente sanitaria calorifugado   ml   0,04650   68.22 €   3,17 €   0.8 €   0.5 €		calefacción	ud	0,00049	3.778,10€	1,87€	0,3
calefacción o Montante de agua caliente sanitaria calorifugado ml 0,04650 68.2 € 3,17 € 0,6 Montante de agua caliente sanitaria calorifugado ml 0,04650 68.2 € 3,17 € 0,6 Montante de agua caliente sanitaria calorifugado ml 0,04650 68.4 € 2,63 € 0,5 Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda.  Circulto interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento Radiador de panel de acero modele 600x600 pkd, potencia 1237 kch calefación tpo individualizada Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm ud 0,00740 132,62 € 9,82 € 1,8 € 1,1 € 1		sanitaria	ud	0,00049	8.941,01€	4,42€	0,8
Montante de calefacción calorifugado   Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria   en vivienda   Circutio interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aisamiento   Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia   du 0.07408   132,62 € 9,82 € 1,8			ud	0,00049	17.782,79€	8,80€	1,69
Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda en vivienda Circulto interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kch calefación tipo individualizada 1237 kch calefación tipo individualizada 2137 kch calefación y agua caliente por m² construido 2137 kch calefación y agua caliente por m² construido 2137 kch calefación y agua caliente por m² construido 2137 kch calefación para equipo de energía solar por vivienda 2137 kch calefación para equipo de energía solar por vivienda 2137 kch calefación para equipo de energía solar por vivienda 2137 kch calefación para equipo de energía solar por vivienda 2137 kch calefación y agua caliente por m² construido 2137 kch calefación y control del sistema de energía 2137 kch calefación y control del sistema de energía 2137 kch calefación y control del sistema de energía 2137 kch calefación y control del sistema de energía 2137 kch calefación y control del sistema de energía 2137 kch calefación y control del sistema de energía 2137 kch calefación y control del 21347 kch calefación y control 21347 kch calefación y con		Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	68,22€	3,17 €	0,6
en vivienda Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 koth calefación tipo individualizada Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm U 0,00767 256,75 € 1,97 € 0,33 € 1,31 € 0,2 Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido  Energía Solar  Energía  Energía  Solar  Energía  Energía  Energía  Solar  Energía  Energía  Energía  Solar  Energía  Energía  Energía  Solar  Energía  Energía  Energía  Energía  Solar  Energía  Energía  Energía  Solar  Energía  Energía  Energía  Energía  Energía  Energía  Solar  Energía  En		1	ml	0,04650	56,47 €	2,63€	0,50
aislamiento Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefación tipo individualizada Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm  Valvada sel albanilaria  Ayudas de albanilaria  Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido  Solar  Energía  Energía  Energía  Energía  Solar  Energía  Energía  Solar  Energía  Energía  Solar  Energía  Solar  Energía  Energía  Solar  Energía  Energía  Solar  Energía  Energía  Energía  Energía  Energía  Solar  Energía  E		en vivienda	ud	0,00791	781,55€	6,19€	1,18
1237 kc/h calefación tipo individualizada   University   1,27 kc/h calefación tipo individualizada   Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm   University   1,27 kc   0,3		aislamiento	ud	0,53065	10,93€	5,80€	1,1
Ayudas de albañilería Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido construido de calefacción y agua caliente por m² construido de calefacción de enlace superior formada por m grupo de 50 viviendas 99 m² útiles de lacción de enlace superior formada por a equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi protección, seguimiento y control del sistema de energía ud 0,00791 124,07 € 0,98 € 0,11 Circuito serio da en un grupo de 50 vivienda an un grupo de 50 vivienda en un grupo de 50 vivienda an un grupo de 50 vivienda en un grupo de 50 vivienda an un grupo de 50 vivienda en un grupo de 50 vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw Circuitos ud 0,00791 154,45 € 1,22 € 0,2 Electricidad de protección electrificación media 5 kw 5 circuitos ud 0,00791 167,26 € 1,32 € 0,2 Circuitos interiores vivienda (5 circuitos) ud 0,00791 114,39 € 0,91 € 0,1 € 2,19 € 0,4 € 0,00791 114,39 € 0,91 € 0,1 € 0		1237 kc/h calefación tipo individualizada	ud	,	,,	•	1,88
Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido   Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivienda 89 m² útiles   Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivienda		·	ud		,		0,3
Energia   Equipo de energia solar por vivienda en un grupo de 50 vivienda s8 m² útiles   1,674,72 € 8,51 € 1,674,72 € 1,674,72 € 1,674,72 € 1,674,72 € 1,674,72 € 1,674,72 € 1,674,72 € 1,674,72 € 1,674,72 € 1,674,72 € 1,674,72 € 1,674,72 € 1,674,72 € 1,674,72 € 1,674,72 € 1,674,72 € 1,674,72 € 1,7		, ,	ud	0,00791	164,99 €	1,31 €	0,2
solar    Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi   Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi   Protección, seguimiento y control del sistema de energía   ud   0,00791   124,07 €   0,98 €   0,11		construido				63,34€	12,1
en un grupo de 50 vivi Circuito secundario para equipo de energia solar por vivienda en un grupo de 50 vivi Protección, seguimiento y control del sistema de energia solar por vivienda en un grupo de 50 vivi Protección, seguimiento y control del sistema de energia solar por vivienda Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda Unidad de conitador monofásico en centralización de 10 o más contadores Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw Cuadro de protección electrificación media 5 Kw 5 circuitos Unidad de conitador monofásico en centralización de 10 o más contadores Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw Cuadro de protección electrificación media 5 Kw 5 circuitos Unidad de conitadores Derivaciones a vivienda (5 circuitos) Unido de protección electrificación media 5 kw 5 circuitos Unidad de conitadores 2 puntos Unidad de conitadores Unidad de co	Energía	viviendas 89 m² útiles	ud	0,00791	1.074,72€	8,51€	1,6
vivienda en un grupo de 50 vivi         vivienda en un grupo de 50 vivi         ud         0,00791         124,07 €         0,1 €         0,2 €	solar	en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	566,18 €	4,48 €	0,8
solar por vivienda Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw Cuadro de protección electrificación media 5 fkw 5 circuitos Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio Portero automático, 2 puntos Unidada de contadores Oprivaciones a vivienda (5 circuitos) Unidado de protección electrificación media 5 fkw Cuadro de protección electrificación media 5 fkw Cuadro de protección electrificación media 5 fkw 5 circuitos Unidado de protección electrificación media 5 fkw 5 circuitos Unidado (0,00791 167,06 € 1,32 € 0,2 1,32 € 0,2 1,30 1,30 1,30 1,37 € 1,60 € 0,3 1,60 € 0,0 1,60 €		vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	124,07 €	0,98€	0,1
Total capítulo de energía solar por m² construido			ud	0,00791	88,08€	0,70€	0,1
Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores   Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw   Cuadro de protección electrificación media 5 kw   5 circuitos   ud   0,00791   167,26 €   1,32 €   0,22 €   Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)   ud   0,00791   276,61 €   2,19 €   0,45 €   0,24 €   0,45 €   0,24 €   0,24 €   0,24 €   0,24 €   0,24 €   0,45 €   0		Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	154,45 €	1,22€	0,23
más contadores     Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw     Cuadro de protección electrificación media 5 kw     Cuadro de protección electrificación media 5 kw 5 circuitos     Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)     Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio     Portero automático, 2 puntos     Circuito equipotencial y red de toma tierra     Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3     Apertura y cierre de rozas albañilería     Total capítulo de electricidad por m² construido     Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820     De40 mm.     Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC     D=40 mm.     Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC     D=40 mm.     Registro canalización enlace superior por armario monobloc 70x50x15 cm,     Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm,     Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm,     Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro     T8+RDSI, registro TLCA     Recinto Telecs. Lonc, con, cuadro protec, equipo captación,     Total Capítulo Teleco. Inferior con, cuadro protec, equipo captación,     Total capítulo de electricidad por contento de cuadro captación,     Total capítulo de electricidad por m² construido     Dado 0,00040     187,50 € 0,16 € 0,016 €		, ,				15,89€	3,0
kw         mil         0,15.993         10,37 €         1,60 €         0,3           Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos         ud         0,00791         167,26 €         1,32 €         0,2           Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)         ud         0,00791         276,61 €         2,19 €         0,4           Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio         ud         0,00791         1.188,05 €         9,40 €         1,8           Portero automático, 2 puntos         ud         0,00791         114,39 €         0,91 €         0,1           Circuito equipotencial y red de toma tierra         ud         0,00791         67,09 €         0,53 €         0,1           Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3         ud         0,00791         414,11 €         3,28 €         0,6           Apertura y cierre de rozas albañilería         ud         0,00791         414,11 €         3,28 €         0,6           Total capítulo de electricidad por m² construido         ud         0,00791         414,11 €         3,28 €         0,6           elecomunica.         Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820         ud         0,0040         395,56 €         0,16 €         0,0           Canalizac	Electricidad	más contadores	ud	0,00791	72,90€	0,58€	0,1
Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)  Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio  Portero automático, 2 puntos  Circuito equipotencial y red de toma tierra Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3  Apertura y cierre de rozas albañilería  Total capítulo de electricidad por m² construido  Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón  Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.  Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.  Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 50x50x15 cm, Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm, Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.  Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA Recinto Telecs. puntos  ud 0,00040  0,00040  1,88,05 € 9,40 € 1,81 0,00791  1,188,05 € 9,40 € 1,81 0,00791  1,143,05 € 0,01 € 0,01 0,00034  3,077,60 € 1,05 € 0,21 0,00040  1,00040  3,00040  395,56 € 0,16 € 0,01 0,00040  11,42 € 0,08 € 0,00 0,00040  11,42 € 0,08 € 0,00 0,00040  11,35 € 0,04 € 0,00 0,00040  11,35 € 0,04 € 0,00 0,00040  11,35 € 0,04 € 0,00 0,00040 0		kw					0,30
Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio  Portero automático, 2 puntos  Circuito equipotencial y red de toma tierra  Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3  Apertura y cierre de rozas albañilería  Total capítulo de electricidad por m² construido  Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón  Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.  Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.  Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm, Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm, Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.  Recinto Telec. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA Recinto Telec. Sup. con, cuadro protec, equipo captación,  ud 0,00040 11,80,00791 114,39 € 0,91 € 0,11 0,00791 114,39 € 0,91 € 0,11 0,00034 3.077,60 € 1,05 € 0,21 0,00040 3.000		·		,			
Portero automático, 2 puntos  Portero automático, 2 puntos  Circuito equipotencial y red de toma tierra Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3  Apertura y cierre de rozas albañilería  Total capítulo de electricidad por m² construido  Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón  Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm, ml 0,00396  Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.  Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.  Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm.  Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.  Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.  Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA Recinto Telec.Sup. con, cuadro protec, equipo captación,  Ud 0,00040 111,43 € 0,01 € 0,01 0,00040 111,43 € 0,004 € 0,00 0,00040 129,42 € 0,05 € 0,00 0,00040 111,35 € 0,04 € 0,00 0,00040 111,35 € 0,04 € 0,00 0,00040 129,42 € 0,05 € 0,00 0,00040 129,42 € 0,05 € 0,00 0,00040 129,42 € 0,05 € 0,00 0,00040 129,42 € 0,05 € 0,00 0,00040 129,42 € 0,05 € 0,00 0,00040 129,42 € 0,05 € 0,00 0,00040 129,42 € 0,05 € 0,00 0,00040 129,42 € 0,05 € 0,00 0,00040 129,42 € 0,05 € 0,00 0,00040 129,42 € 0,05 € 0,00 0,00040 0,00040 0,00040 129,42 € 0,05 € 0,00 0,00040 0,		,					
Circuito equipotencial y red de toma tierra				,			
Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3		·					
de protección 3  Apertura y cierre de rozas albañilería  Iotal capítulo de electricidad por m² construido  Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón  Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm, Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.  Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.  Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm, Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.  Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.  Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, equipo captación, Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación,  du 0,0040  1414,11 € 3,28 € 0,6 20,85 € 4,0 0,00040  395,56 € 0,16 € 0,0 0,00040  395,56 € 0,16 € 0,0 0,00040  395,56 € 0,16 € 0,0 0,00040  395,56 € 0,16 € 0,0 0,00040  11,42 € 0,08 € 0,0 0,00040  129,42 € 0,05 € 0,0 0,00040  111,35 € 0,04 € 0,00 0,00040  745,65 € 0,30 € 0,00 0,00040  745,65 € 0,30 € 0,00			ud				
Total capítulo de electricidad por m² construido  Arqueta telecomunicaciones dimensiones $800x700x820$ hormigón  Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm, ml 0,00396 57,80 € 0,23 € 0,00 Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.  Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.  Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm, Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.  Toma de energía de cuarto contadores $2x6+1x6$ tubo PVC flexible D=23 mm.  Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA  Recinto Tele. Sup. con, cuadro protec, equipo captación, ud 0,00040 1870 for 0,016 € 0,		1 2 1	ud	0,00034	3.077,60€	1,05€	0,20
Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 ud 0,00040 395,56 € 0,16 € 0,000000 1000000000000000000000000000			ud	0,00791	414,11 €		0,63
hormigón  Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm, Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.  Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.  Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm, Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.  Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.  Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA Recinto Tele. Sup. con, cuadro protec, equipo captación,  India 0,00040  395,56 € 0,16 € 0,0  0,00396  7,80 € 0,08 € 0,0  0,00396  7,90 € 0,03 € 0,00  111,35 € 0,04 € 0,00		·				20,85€	4,0
Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.  Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.  Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm, Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.  Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.  Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA  Recinto Tele. Sup. con, cuadro protec, equipo captación, $ mI                                  $	elecomunica.	1 .	ud	0,00040	395,56 €	0,16€	0,0
D=40 mm.  Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.  Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,  Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.  Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.  Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA  Recinto Tele. Sup. con, cuadro protec, equipo captación,  MI 0,00594 17,90 € 0,03 € 0,00 0,00000 111,35 € 0,04 € 0,00 0,00000 111,35 € 0,04 € 0,00 0,00000 111,35 € 0,00 € 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00			ml	0,00396	57,80€	0,23€	0,0
D=40 mm. Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm, Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.  Toma de energía de cuarto contadores $2x6+1x6$ tubo PVC flexible D=23 mm.  Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA Recinto Tele. Sup. con, cuadro protec, equipo captación, ud 0,0040 1870 50 € 0,03 € 0,00 € 0,0		D=40 mm.	ml	0,00673	11,42€	0,08€	0,0
70x50x15 cm, Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm. Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm. Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA Recinto Tele. Sup. con, cuadro protec, equipo captación, ud 0,00040 1870 50 € 0,015 € 0,016 € 0,0174		D=40 mm.	ud	0,00396	7,90 €	0,03€	0,00
50x50x15 cm. Ud 0,00040 111,35 € 0,04 € 0,01 Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm. Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA Recinto Tele. Sup. con, cuadro protec, equipo captación, ud 0,00040 1870 50 € 0,74 € 0.1		70x50x15 cm,	ud	0,00040	129,42 €	0,05€	0,0
flexible D=23 mm.  Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA  Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación,		50x50x15 cm.	ud	0,00040	111,35 €	0,04€	0,0
TB+RDSI, registro TLCA  Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación,  ud 0,00040 1,870,50 € 0,30 € 0,00  Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación,  ud 0,00040 1,870,50 € 0,74 € 0,1		flexible D=23 mm.	ml	0,00594	6,44 €	0,04€	0,00
		TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	745,65€	0,30€	0,0
			ud	0,00040	1.870,50€	0,74€	0,1

	ición de vivienda residencial colectiva medio por m2 constr en calefacción colectiva y paneles solares	uiuo ue li	a misma aju	olaud di	122,75 m²	constr	
Capítulo	Descripcción de la Unidad		Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
6 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02533	10,87€	0,28 €	0,053	
	Canalización pricipal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,02612	13,47€	0,35€	0,06	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,02612	12,04€	0,31€	0,06	
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	211,82€	0,50€	0,09	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	129,62 €	0,31€	0,05	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00791	94,26€	0,75€	0,14	
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02374	113,39 €	2,69€	0,51	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00791	137,77 €	1,09€	0,21	
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				7,94 €	1,52	
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,52420	3,17 €	4,83 €	0,92	
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	$m^2$	0,56715	3,74 €	2,12€	0,40	
	Plástico techos cocina y baños	$m^2$	0,14513	3,74 €	0,54 €	0,10	
	Total capítulo de pintura por m² construido				7,49€	1,44	
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	215,75€	1,71 €	0,32	
	Total capítulo de varios por m² construido				1,71 €	0,32	
Seguridad	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	6,70 €	6,70 €	1,28	
y salud	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				6,70€	1,28	
Elementos	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m²	0,04969	305,42 €	15,18€	2,91	
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	$m^2$	0,02714	608,29€	16,51€	3,17	
ocupada	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	$m^2$	0,00733	391,52€	2,87 €	0,55	
0,0960	Recintos telecomunicaciones	$m^2$	0,00314	287,62€	0,90€	0,17	
m²/m²	Sala de calderas calefacción	$m^2$	0,00868	660,87 €	5,74 €	1,10	
	Total capítulo de elementos comunes por m² construido				41,20€	7,92	
	Total de ejecución material por m². construido de vivienda tipo medio			122,75 m²	520,00€	100,	

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

Superficie cocina	10,88 m²	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 m²	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 m²
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 m²
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 m²	Altura de planta	2,6+0,30

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

código técnico cor	calefacción colectiva y paneles solares	•			122,75 m²	Constitu
Capítulo	Descripcción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	$m^3$	0,02905	42,65€	1,24 €	0,238
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	$m^3$	0,00354	70,15€	0,25€	0,048
4 Kg/cm2	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	$m^3$	0,02550	123,83 €	3,16€	0,607
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,91€	0,74 €	0,143
	Total capítulo cimentación por m² construido.				5,39€	1,036
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,01515	28,88€	0,44 €	0,084
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamineto 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 m² 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€	0,04
	Caja general de protección	ud	0,00050	381,82€	0,19€	0,03
	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 €	1,57
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/lla en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m³	0,16488	62,88€	10,37€	1,994
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	$m^2$	0,83652	12,66€	10,59€	2,037
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m²	1,10000	0,91€	1,00€	0,192
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,68810	7,49€	5,16€	0,99
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€	0,13
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	65,93€	1,65€	0,31
	Canalón de PVC	ml	0,06476	29,16€	1,89€	0,36
	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€	0,65
ventilación	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	213,54 €	1,69€	0,32
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€	0,11
m²/m²	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	20,66€	0,49€	0,09
	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 €	0,19
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup>				9,79€	1,88

• "	on calefacción colectiva y paneles solares	1		1	122,75 m²	0/	
Capítulo	Descripcción 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	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	m <sup>2</sup>	0,56660	16,40€	9,29€	1,787	
ml/m² sum	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m <sup>2</sup>	0,03947	45,88€	1,81€	0,348	
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,95€	1,26€	0,242	
Coef. Ventil.	Tabique de fachada patio	$m^2$	0,00090	16,40€	0,01€	0,003	
0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	39,69€	5,03€	0,968	
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 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	$m^2$	0,13889	23,38€	3,25€	0,624	
ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	$m^2$	0,20144	13,41€	2,70€	0,520	
0,1148	Tabicón distribuciones	$m^2$	0,47360	20,55€	9,73€	1,872	
m²/m²	Tabique en distribuciones		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	m <sup>2</sup>	1,55522	9,35 €	14,54€	2,796	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,56001	10,05€	5,63€	1,082	
	Falso techo de escayola en vestibulo, paso, baño y aseo	m <sup>2</sup>	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	$m^2$	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	$m^2$	0,35614	3,55€	1,26 €	0,243	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	$m^2$	0,12700	16,69€	2,12€	0,408	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	13,80€	1,80 €	0,346	
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				12,82€	2,465	
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silícea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m <sup>2</sup>	0,71228	12,20€	8,69€	1,671	
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m² compra)  Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS,	m <sup>2</sup>	0,14513	21,10€	3,06 €	0,589	
	incluso lámina polietileno  Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar	m <sup>2</sup>	0,56715	19,60€	11,12€	2,138	
	y dormitorios	ml	0,61684	3,94 €	2,43 €	0,467	
	Total capítulo de solados por m² construido				25,30€	4,865	
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,06922	190,78€	13,21€	2,540	
exterior	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,00856	198,61 €	1,70 €	0,327	
0,1092	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	5,56 €	1,41 €	0,27	
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Colocación carpintería exterior	$m^2$	0,07778	26,43€	2,06€	0,395	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,94 €	0,49€	0,094	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,06604	32,06€	2,12€	0,407	
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <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 m² construido				25,99€	4,999	
Carpintería	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	435,18 €	3,44 €	0,662	
interior	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	188,83€	5,45€	1,049	
0,195	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	176,35€	4,19€	0,805	
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	208,63€	3,30 €	0,635	
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m <sup>2</sup> incluso barniz	ud		284,24 €			

	n calefacción colectiva y paneles solares				constru	
Capítulo	Descripcción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,13905	15,22€	2,12€	0,40
	Total capítulo carpintería interior por m² construido  Distribución de agua desde la red general hasta la batería				18,50€	3,55
Fontanería	de contadores	ud	0,00099	1.323,04 €	1,31 €	0,25
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	125,49 €	0,99€	0,19
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	12,12€	1,87 €	0,35
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	227,26 €	1,80 €	0,34
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	245,58 €	1,94 €	0,3
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	286,72 €	2,27 €	0,43
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	301,79€	2,39€	0,4
	Bañera 1,2,lavabo,inoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	584,48 €	4,63 €	0,89
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	315,21 €	2,49€	0,48
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	385,85 €	3,05€	0,58
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	746,98 €	5,91 €	1,13
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	347,62 €	2,75€	0,52
	Total capítulo de fontanería por m² construido				31,40€	6,03
Calefacción	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	2.129,14 €	1,05€	0,20
y agua	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.447,70 €	7,15€	1,3
caliente	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.938,92 €	7,39€	1,4
colectiva	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.702,99€	0,84 €	0,1
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.889,64€	0,93€	0,18
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.778,10€	1,87 €	0,3
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	8.941,01€	4,42€	0,8
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	17.782,79 €	8,80€	1,69
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	68,22€	3,17 €	0,6
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	56,47€	2,63€	0,50
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	781,55€	6,19€	1,1
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	10,93€	5,80€	1,1
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefación tipo individualizada	ud	0,07408	132,62€	9,82€	1,8
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	256,75€	1,97 €	0,3
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	164,99€	1,31 €	0,2
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido				63,34 €	12,1
Energía	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00791	1.074,72€	8,51 €	1,63
solar	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	566,18€	4,48 €	0,8
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	124,07 €	0,98€	0,18
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	88,08€	0,70€	0,13
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	154,45 €	1,22€	0,23
	Total capítulo de energía solar por m² construido				15,89€	3,0
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores  Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5	ud	0,00791	72,90€	0,58€	0,1
	kw	ml	0,15393	10,37€	1,60 €	0,30
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	167,26 €	1,32€	0,2
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	276,61 €	2,19€	0,42

	n calefacción colectiva y paneles solares	Unid	Cuo m²	Cooto m²	%		
Capítulo	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>		
	medio	ud	0,00791	1.188,05€	9,40€	1,80	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	114,39 €	0,91€	0,17	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	67,09€	0,53€	0,10	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	3.077,60€	1,05€	0,20	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	414,11 €	3,28€	0,63	
	Total capítulo de electricidad por m² construido				20,85€	4,0	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	395,56 €	0,16€	0,03	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	57,80€	0,23€	0,04	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	11,42€	0,08€	0,0	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	7,90 €	0,03€	0,00	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00040	129,42 €	0,05€	0,0	
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	111,35€	0,04€	0,00	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	6,44 €	0,04€	0,00	
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	745,65€	0,30€	0,0	
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00040	1.870,50€	0,74 €	0,14	
6 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02533	10,87€	0,28€	0,0	
	Canalización pricipal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,02612	13,47 €	0,35€	0,0	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,02612	12,04 €	0,31€	0,06	
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	211,82€	0,50€	0,09	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	129,62 €	0,31€	0,0	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00791	94,26€	0,75€	0,14	
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02374	113,39€	2,69€	0,5	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00791	137,77 €	1,09€	0,2	
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				7,94 €	1,5	
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m²	1,52420	3,17 €	4,83 €	0,92	
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	$m^2$	0,56715	3,74 €	2,12€	0,40	
	Plástico techos cocina y baños	$m^2$	0,14513	3,74 €	0,54 €	0,10	
	Total capítulo de pintura por m² construido				7,49€	1,44	
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	215,75€	1,71 €	0,32	
	Total capítulo de varios por m² construido				1,71 €	0,32	
Seguridad	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	6,70 €	6,70 €	1,28	
y salud	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				6,70€	1,28	
Elementos	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m²	0,04969	305,42€	15,18€	2,9	
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	$m^2$	0,02714	608,29€	16,51€		
ocupada	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	$m^2$	0,00733	391,52€	2,87€	0,5	
0,0960	Recintos telecomunicaciones	$m^2$	0,00314	287,62€	0,90€	0,17	
m²/m²	Sala de calderas calefacción	$m^2$	0,00868	660,87€	5,74 €	1,10	
	Total capítulo de elementos comunes por m² construido				41,20€	7,92	
	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de vivienda tipo medio			122,75 m <sup>2</sup>	520,00€	100	

## 4.1.4. Zona de valor 00PP

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

Superficie cocina	13,40 m²	Superficie construida privada	120,27 m <sup>2</sup>
Superficie 1 baño	4,32 m²	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 m²
Fachada a calle	42,73 m	P.P. cuarto de contadores	1,03 m²
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 m²	Altura de planta	2,6+0,30

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

	ción de vivienda residencial colectiva medio por m2 const lo calefacción colectiva y paneles solares	uido de la	a 11115111d dj	usidud di	139,51 m²	constru
Capítulo	Descripcción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m³	0,02905	35,67€	1,04 €	0,199
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,00354	58,67€	0,21 €	0,040
4 Kg/cm2	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,02550	103,56 €	2,64 €	0,508
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,76€	0,62€	0,120
	Total capítulo cimentación por m² construido.				4,51 €	0,867
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,01515	24,15€	0,37 €	0,070
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamineto enterrado	ml	0,00139	0,00139 35,58 € 0,0		0,009
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	27,26€	0,10€	0,019
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	21,38€	0,36€	0,069
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	17,41€	1,08€	0,208
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	16,12€	0,18€	0,034
2	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	173,84 €	0,01€	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	137,80 €	0,43 €	0,082
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	110,42€	0,79€	0,152
	Total capítulo saneamiento por m² 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 m² construido				5,09€	0,979
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	9,0413	0,76€	6,86€	1,318
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/lla en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	$m^3$	0,16488	52,58€	8,67 €	1,667
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	$m^2$	0,83652	10,59€	8,86 €	1,704
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,76€	0,84 €	0,161
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	$m^2$	0,68810	6,27 €	4,31 €	0,829
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m² construido	m <sup>2</sup>	1,00000	18,19€	18,19€	3,498

	n calefacción colectiva y paneles solares	T	Cua.		constru		
Capítulo	Descripcción de la Unidad	Unid.	m²	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
2	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,50€	0,50 €	0,097	
	Total capítulo estructura por m² construido				48,22 €	9,2	
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,25000	53,02€	13,25€	2,54	
4	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	33,30€	0,61 €	0,1	
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	55,14€	1,38 €	0,26	
	Canalón de PVC	ml	0,08839	24,39€	2,16 €	0,4	
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,10607	19,36€	2,05€	0,3	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	$m^2$	0,07955	105,75€	8,41 €	1,6	
	Total capítulo cubierta por m² construido				27,86 €	5,3	
Conductos	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00831	360,88 €	3,00€	0,5	
ventilación	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00831	178,57 €	1,48 €	0,2	
Superf. Ocupad	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03908	11,99€	0,47 €	0,09	
0,0053	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04989	10,53€	0,53€	0,10	
m²/m²	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02494	17,28€	0,43 €	0,0	
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03908	11,99€	0,47 €	0,0	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,04157	39,88€	1,66 €	0,3	
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,06652	15,32€	1,02€	0,19	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido				9,06€	1,7	
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	0,91456	60,20€	55,05 €	10,5	
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,99374	2,41€	4,81 €	0,9	
0,356122426	Tabique de fachada calle	$m^2$	0,79595	13,71€	10,92€	2,0	
ml/m² sum	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	$m^2$	0,05796	38,37€	2,22€	0,4	
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,35738	4,14 €	1,48 €	0,28	
Coef. Ventil.	Tabique de fachada patio	$m^2$	0,00556	13,71€	0,08€	0,0	
0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,17766	33,19€	5,90 €	1,1	
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,09250	16,23€	1,50 €	0,2	
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,07171	19,43€	1,39 €	0,20	
Superficie	Medianil 1/2 asta ladr. H.d	$m^2$	0,19456	19,55€	3,80 €	0,7	
ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	$m^2$	0,17395	11,22€	1,95€	0,3	
0,1549	Tabicón distribuciones	$m^2$	0,61371	17,19€	10,55€	2,0	
$m^2/m^2$	Tabique en distribuciones	$m^2$	0,38959	13,71€	5,34 €	1,0	
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				105,00€	20,	
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	2,12372	7,82 €	16,61 €	3,1	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	$m^2$	0,79453	8,40€	6,68 €	1,28	
	Falso techo de escayola en vestibulo, paso, baño y aseo	$m^2$	0,20322	14,11€	2,87 €	0,5	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m² compra)	$m^2$	0,59466	21,76€	12,94 €	2,4	
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				39,09€	7,5	
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m²	0,89456	5,74 €	5,13 €	0,98	
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,32955	4,36 €	1,44 €	0,2	
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	m²	0,49888	3,91 €	1,95 €	0,3	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,49888	2,97€	1,48 €	0,28	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,17869	13,96 €	2,49€	0,48	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina	ml	0,13719	11,54 €	1,58 €	0,3	
	acústica de bajantes Total capítulo de aislamiento por m² construido	1111	5,10710	11,04 €	14,08 €	2,70	
	Solera de mortero bombeado de arena silícea y 350 kg de	m <sup>2</sup>	0,99776	10,20€	10,18 €	1,9	

ligo técnico co	ación de vivienda residencial colectiva medio por m2 constru on calefacción colectiva y paneles solares	1		Cua				
Capítulo	Descripcción de la Unidad	Unid.	m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%		
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m² compra)	m <sup>2</sup>	0,17346	17,65€	3,06€	0,5		
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m²	0,82430	16,39€	13,51 €	2,5		
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,84548	3,29€	2,78 €	0,5		
	Total capítulo de solados por m² construido				29,54 €	5,6		
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,09697	159,54 €	15,47 €	2,9		
exterior	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,01199	166,09€	1,99€	0,3		
0,1092	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,35460	4,65€	1,65 €	0,3		
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,10895	22,11€	2,41 €	0,4		
	Sellado carpintería exterior	ml	0,35460	1,62€	0,57€	0,1		
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,09250	26,81 €	2,48 €	0,4		
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,13293	26,79€	3,56 €	0,6		
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	$m^2$	0,09806	23,62€	2,32 €	0,4		
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				30,45 €	5,8		
Carpintería	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00831	363,93 €	3,03 €	0,5		
interior	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03035	157,92 €	4,79€	0,9		
0,161	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,03326	147,48 €	4,90 €	0,9		
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0.01663	174,47 €	2,90 €	0,5		
, •	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m <sup>2</sup> incluso barniz	ud	5,51000	237,70 €	2,00 €	5,0		
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,16105	12,72€	2,05€	0,3		
	Total capítulo carpintería interior por m² construido		.,	, -	17,67 €	3,3		
Fautanan'a	Distribución de agua desde la red general hasta la batería		0.00404	1 100 10 0				
Fontanería	de contadores	ud	0,00104	1.106,42€	1,15€	0,2		
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00831	104,94 €	0,87 €	0,1		
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,16172	10,14€	1,64 €	0,3		
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00831	190,05€	1,58 €	0,3		
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00831	205,37 €	1,71 €	0,3		
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00831	239,78€	1,99 €	0,3		
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00831	252,38€	2,10€	0,4		
	Bañera 1,2,lavabo,inoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00831	488,78€	4,06 €	0,7		
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00831	263,60€	2,19 €	0,4		
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00831	322,67 €	2,68 €	0,5		
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00831	624,68 €	5,19€	0,9		
	Ayudas albañilería	ud	0,00831	290,71 €	2,42€	0,4		
	Total capítulo de fontanería por m² construido				27,59€	5,3		
Calefacción	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00052	1.780,53 €	0,93€	0,1		
y agua	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00052	12.082,17 €	6,28€	1,2		
caliente	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00052	12.492,97 €	6,49€	1,2		
colectiva	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00052	1.424,16€	0,74 €	0,1		
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00052	1.580,25€	0,82€	0,1		
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción Equipo de regulación para la producción agua caliente	ud	0,00052	3.159,51 €	1,64 €	0,3		
	sanitaria  Equipo de regulación para la producción agua caliente  Equipo de regulación para la producción agua caliente de	ud	0,00052	7.477,10 € 14.871,21	3,89€	0,7		
	calefacción	ud	0,00052	€	7,73€	1,4		
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04885	57,05€	2,79€	0,5		
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04885	47,22€	2,31 €	0,4		

aigo tecinico co	n calefacción colectiva y paneles solares	1			constr	
Capítulo	Descripcción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00831	653,58€	5,43 €	1,04
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,74333	9,14 €	6,80€	1,30
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefación tipo individualizada	ud	0,10377	110,91€	11,51 €	2,2
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00805	214,72€	1,73 €	0,3
	Ayudas de albañilería	ud	0,00831	137,98 €	1,15€	0,2
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido				60,22 €	11,5
Energía	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00831	1.033,57€	8,59 €	1,6
solar	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00831	544,51 €	4,53 €	0,8
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00831	119,32€	0,99€	0,1
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00831	84,71€	0,70 €	0,1
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00831	129,16€	1,07€	0,2
	Total capítulo de energía solar por m² construido			,	15,89 €	3,0
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00831	60,96 €	0,51 €	0,0
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5	ml	0,16172	8,68€	1,40 €	0,2
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00831	139,87 €	1,16€	0,2
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00831	223,82 €	1,86 €	0,3
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00831	1.102,39€	9,17 €	1,7
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00831	95,66€	0,80€	0,1
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00831	56,11€	0,47 €	0,0
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00036	2.573,70€	0,92€	0,1
	Apertura y cierre de rozas albañilería  Total capítulo de electricidad por m² construido	ud	0,00831	346,30 €	2,88 € 19,16 €	0,5 3,6
	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820					
elecomunica.	hormigón	ud	0,00042	329,11 €	0,14 €	0,0
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm, Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC	ml	0,00416	48,34€	0,20€	0,0
	D=40 mm.	ml	0,00707	9,55€	0,07€	0,0
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00416	6,61 €	0,03€	0,0
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00042	108,23€	0,04 €	0,0
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00042	93,12€	0,04 €	0,0
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00624	5,39€	0,03€	0,0
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00042	623,56 €	0,26 €	0,0
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00042	1.564,24 €	0,65€	0,1
6 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02661	9,09€	0,24 €	0,0
	Canalización pricipal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,02744	11,27€	0,31 €	0,0
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,02744	10,07€	0,28 €	0,0
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00249	177,14€	0,44 €	0,0
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00249	108,40 €	0,27 €	0,0
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00831	78,82€	0,66€	0,1
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02494	94,82€	2,37 €	0,4

	ación de vivienda residencial colectiva medio  por m2 constr on calefacción colectiva y paneles solares	uido de l	a misma a	justada al	139,51 m²	constru
Capítulo	Descripcción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00831	115,21 €	0,96€	0,184
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² 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.	m²	0,82430	3,13€	2,58 €	0,496
	Plástico techos cocina y baños	$m^2$	0,17346	3,13 €	0,54 €	0,104
	Total capítulo de pintura por m² construido				8,61 €	1,656
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00831	180,43 €	1,50 €	0,288
	Total capítulo de varios por m² construido				1,50 €	0,288
Seguridad	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	7,05€	7,05€	1,355
y salud	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				7,05€	1,355
Elementos	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m²	0,05473	244,09 €	13,36 €	2,569
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m²	0,03310	508,67€	16,84 €	3,238
ocupada	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	$m^2$	0,00937	327,39€	3,07 €	0,590
0,1096	Recintos telecomunicaciones	m <sup>2</sup>	0,00330	237,08 €	0,78€	0,150
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Sala de calderas calefacción	$m^2$	0,00912	552,65€	5,04 €	0,969
	Total capítulo de elementos comunes por m² construido				39,08 €	7,516
	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de vivienda tipo medio			139,51 m²	520,00€	100,0

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

# 4.2.1. Zonas de valor 01HU y 02UU

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

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

#### Siendo:

Kc ij Coeficiente sobre el coste de ejecución material de la construcción para el uso j en la zona de valor i

BP Beneficio del promotor en tanto por uno, con valores entre 0 y 0,15 (dependiendo del grado de actividad de la zona), o hasta 0,25 para locales en planta baja de zonas comerciales.

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

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

#### Siendo:

 $\kappa_{\text{C ij}}$  Coeficiente sobre el coste de ejecución material de la construcción para el uso j en la zona de valor i

BP Beneficio del promotor en tanto por uno, con valores entre 0 y 0,15 (dependiendo del grado de actividad de la zona), o hasta 0,25 para locales en planta baja de zonas comerciales.

Considerando el grado de actividad de la zona y que la actual coyuntura del sector de la construcción ha reducido las expectativas de obtención de beneficios en la promoción de viviendas se fija un beneficio del promotor del 0% para todas las zonas de valor y usos.

# 4.2.2. Zona de valor 03DD

	Zona de Valor						
	03DD						
Coste del proceso inmobiliario			Vivienda				
	Coste s			te const.			
1.0 SUELO							
1.1 Repercusión del suelo urbanizado (Vr)	1,0000	Vr					
1.2 Arancel Notario escritura compra	0,0058	Vr					
1.3 Arancel Registro escritura compra	0,0021	Vr					
1.4 Transmisiones Patrimoniales 6%	0,0600	Vr					
1.5 Actos Jurídicos Doc. Transmisión	0,0000	Vr					
1.6 Contribución Urbana (Bonificación del 90%)	0,0009	Vr					
1.7 Plusvalía municipal venta vivi. (80% del valor real)	0,0202	Vr					
1.0 TOTAL SUELO	1,0890	Vr					
2.0 CONSTRUCCION	,						
2.1 Ejecución material (Em)			1,0000	Em			
2.2 Beneficio industrial del coste ejecución material			0,1000	Em			
2.3 Honorarios Proyecto y Dirección			0,0900	Em			
2.4 Honorarios Proyecto y Dir. Seguridad y Prev			0,0015	Em			
2.5 Estudio geotécnico del suelo			0,0032	Em			
2.6 Impuesto sobre construcciones			0,0500	Em			
2.7 Tasa Licencia de obras			0,0050	Em			
2.8 Tasa vallado			0,0003	Em			
2.9 Tasa Licencia de primera ocupación			0,0008	Em			
2.10 Seguro Garantía Decen. 0'65% de 2.1 a 2.6			0,0081	Em			
2.11 Organismo Técnico Control 0'4% (2.1 a 2.6)			0,0050	Em			
2.12 Obra Nueva Actos Juri. Doc. 0'05%			0,0050	Em			
2.13 Obra Nueva Arancel Notario			0,0025	Em			
2.14 Obra Nueva Arancel Registro			0,0012	Em			
2.0 TOTAL CONSTRUCCION			1,2725	Em			
3.0 PROMOCION							
3.1 Tasación previa préstamo hipo. 0'1% sobre	0,0014	Vr	0,0018	Em			
3.2 Comi. Apert. Hipo. 0'5% sobre 80%	0,0085	Vr	0,0103	Em			
3.3 Actos Jurídicos Docu. Hipoteca 0'5%	0,0085	Vr	0,0103	Em			
3.4 Arancel Notario préstamo hipotecario	0,0006	Vr	0,0006	Em			
3.5 Arancel Registro préstamo hipotecario	0,0012	Vr	0,0012	Em			
3.6 Gastos generales promoción	0,0000	Vr	0,0000	Em			
3.7 Impuesto de Actividades Económicas	0,0000	Vr	0,0000	Em			
3.8 Aval viviendas vendidas	0,0000	Vr	0,0000	Em			
3.9 Gastos Gestión Venta	0,0000	Vr	0,0000	Em			
3.10 Gastos Financieros	0,0000	Vr	0,0000	Em			
3.11 Impuesto Sociedades 25% Benefi.3.11	0,0000	Vr	0,0000	Em			
3.12 Beneficio Promoción 15%	0,0000	Vr	0,0000	Em			
3.0 TOTAL PROMOCION	0,0202	Vr	0,0243	Em			
4.0 VALOR VENTA M2 CONSTRUIDO	1,1092	Vr	1,2968	Em			

## 4.2.3. Zonas de valor 00RG, 00PT, 00RE y 00PP

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

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

Siendo:

Kc ii Coeficiente sobre el coste de ejecución material de la construcción para el uso j en la zona de valor i

BP Beneficio del promotor en tanto por uno, con valores entre 0 y 0,15 (dependiendo del grado de actividad de la zona), o hasta 0,25 para locales en planta baja de zonas comerciales.

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

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

Siendo:

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

Beneficio del promotor en tanto por uno, con valores entre 0 y 0,15 (dependiendo del grado de actividad de la zona), o hasta 0,25 para locales en planta baja de zonas comerciales.

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

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

### 4.3.1. Zona de valor 01HU

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 27,60 €/m², de acuerdo con una unidad de ejecución tipo cuyas características se expresan a continuación:

				Costes de urbanización						
Unidad urbanística	Superficie unidad (m²)	Superficie parcelas privadas (m²)	Superficie viales (m²)	Zonas verdes (m²)	Sistema general (m²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edificabilidad (m²/m²)	Por m² de espacio público (€/m²)	Por m² de parcela bruta (€/m²)
Medias	3.497,94	2.218,90	1.102,77	116,28	60,00	8,00	87	1,04	96,00	35,00
UA-16	364,51	189,98	174,53	0,00	0,00	8,00	3	1,00	77,48	37,10
GA	6.631,36	4.247,81	2.031,00	232,55	120,00	8,00	171	1,08	78,55	28,23

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:

# Ponencia de Valoración de Gallipienzo

Anexo de valoración

Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Movimiento	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m³	0,7395	1,22 €	0,90€	3,4
de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	$m^3$	0,1105	4,83 €	0,53€	2,0
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	$m^3$	0,4500	0,93€	0,42€	1,5
	Total capítulo movimiento de tierras por m²				1,86 €	7,0
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,2557	9,71 €	2,48€	9,3
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,0250	11,86 €	0,30€	1,1
	Áridos filtrantes	$m^3$	0,0024	8,86€	0,02€	0,0
	Total capítulo drenajes por m².				2,80€	10,58
Saneamiento	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m³	0,1353	1,55€	0,21€	0,79
de pluviales	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	$m^3$	0,0902	5,94 €	0,54 €	2,0
y fecales	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	$m^3$	0,1530	0,93€	0,14€	0,5
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,0688	9,90€	0,68€	2,5
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,0368	16,48 €	0,61€	2,2
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,0029	97,16€	0,28€	1,06
	Acometida a colector	ud	0,0053	35,02 €	0,19€	0,7
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m².				2,64 €	10,00
Distribución	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m³	0,0383	1,55 €	0,06€	0,22
de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m³	0,0164		0,10€	0,3
· ·	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación aqua	m³	0,0409	0,93 €	0,04 €	0,14
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,0650	18,47 €	1,20 €	4,54
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,0001	50,56 €		0,02
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,0001	32,49 €	•	0,0
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0036	172,81 €	•	2,34
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,0002	400,55€	•	0,24
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0002	172,81 €	•	0,10
	Boca de riego.	ud	0,0004	171,94 €	0.08€	0,29
	Total capítulo distribución de agua por m².		,		2,19€	8,28
Distribución	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0.0569	11,43 €		2,46
de energía	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,0981	18,71 €		6,94
eléctrica	Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,0025	164,44 €	•	1,52
0.000.00				13.639,99	0,37 €	
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,0000	€ 12.888,61		1,4
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,0000	€	0,35€	1,33
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 Al	ml	0,0196	7,16 €	0,14 €	0,53
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 Al	ml	0,0491		0,25€	0,96
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm2 Al	ml	0,0294	3,22 €	0,09€	0,36
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,0050	105,39 €	0,52€	1,98
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm2 Al	ml	0,0196	17,48 €	0,34€	1,30
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,0001	567,76€	0,06€	0,21
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m².				5,03€	19,00
Distribución	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,0530	6,81 €	0,36€	1,36
de gas	Arqueta para llave de acometida	ud	0,0027	30,99€	0,08€	0,32
natural	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,0001	61,41 €	0,01€	0,03
	Total capítulo distribución de gas natural por m².				0,45€	1,7
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,0667	7,51 €	0,50€	1,89
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,0048	10,90 €	0,05€	0,20
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,0005	293,94 €	0,14€	0,5
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,0001	190,81 €	0,02€	0,06
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,0015	55,12€		0,30
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,0003	267,10 €	0 08 €	0,29

Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,0000	2.155,70 €	0,03€	0,1
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0922	0,44 €	0,04€	0,1
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0050	5,54 €	0,03€	0,1
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0136	13,29€	0,18€	0,6
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0001	95,24 €	0,01€	0,0
	Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	287,46 €	0,00€	0,0
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,0003	566,02€	0,20€	0,7
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivador	ml	0,0608	3,36 €	0,20€	0,7
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,0000	16.011,87 €	0,25€	0,9
	Total capítulo de canalización telefónica por m².			_	1,83€	6,9
Alumbrado	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,0895	8,89€	0,80€	3,0
público	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,0027	35,74 €	0,10€	0,3
·	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,0006	60,17€	0,04 €	0,1
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,0036	18,29 €		0,2
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,0000	13,26 €	•	0,0
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm <sup>2</sup>	ud	0,0670		0,12 €	0,4
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²	ud	0,0231		0,09€	0,3
	Total capítulo de alumbrado público por m².	uu	0,0201	4,00 €	1,21 €	4,5
Diogo por		m³	0 0000	1 55 6		
Riego por	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m <sup>3</sup>	0,0008		0,00€	0,0
aspersión	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,0008		0,00€	0,0
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,0000	50,56 €	•	0,
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,0063		0,02€	0,
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,0000	68,08€		0,
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,0001	20,75€		0,
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,0005		0,00€	0,
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,0000	399,83 €	•	0,
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,0000	716,40 €	0,00€	0,
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,0042	0,80€	0,00€	0,
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,0033	0,08€	0,00€	0,
	Total capítulo de riego por aspersión por m².				0,04€	0,
Aceras y	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m³	0,0877	6,84 €	0,60€	2,
calzadas	Subbase granular todo-uno en aceras	$m^3$	0,0982	6,84 €	0,67€	2,
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	$m^3$	0,0406	7,18€	0,29€	1,
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,0864	3,28 €	0,28€	1,
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,0018	7,12€	0,01€	0,
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,0049	44,99 €		0,
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m <sup>2</sup>	0,0016		0,01€	0,
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,0883		0,60€	2,
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m <sup>2</sup>	0,2767		0,51 €	1,
	Total capítulo aceras y calzadas por m².		0,2101	1,00 €	3,21 €	12,
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m <sup>2</sup>	0,0131	3 /10 €	0,05€	0,
oui uii ici ia	Pradera de tierra vegetal en jardines	m <sup>2</sup>	0,0131		0,03 €	0,
			•		•	
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,0011	24,96 €		0,
	Arbustos de porte medio	ud	0,0061	0,∪3 €	0,05€	0,
	Total capítulo de jardinería por m².		0.0000	474 40 -	0,14 €	0,
Mobiliario	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0039	171,48 €		2,
urbano	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0059	334,31 €	•	7,
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,0008	51,15€	0,04€	0,

Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,0025	721,35€	1,77 €	6,70
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	$m^2$	0,0001	20,00€	0,00€	0,01
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,0000	6.325,80 €	0,02€	0,08
	Total capítulo de mobiliario urbano por m².				4,48€	16,93
Señalización	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,0015	81,01€	0,13€	0,47
viaria	Pintura reflectante en señalización horizontal	$m^2$	0,0123	4,19€	0,05€	0,19
	Total capítulo de señalización viaria por m².				0,18€	0,67
Ensayos de	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,0010	32,44 €	0,03€	0,12
control	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,0025	56,04€	0,14€	0,52
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,0028	11,50€	0,03€	0,12
	Total capítulo de ensayos de control por m².				0,20€	0,76
Derribos y	Derribos y demoliciones	$m^2$	0,0183	5,93€	0,11€	0,41
demoliciones	Total capítulo de derribos y demoliciones por m².				0,11€	0,41
Seguridad	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	9,93€	0,10€	0,38
y salud	Total capítulo de seguridad y salud por m².				0,10€	0,38
1	Total de ejecución material por m². de urbanización				26,46 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,58€	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,57 €	2,14
Total 1+2+3					27,60 €	104,33

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

Movimiento de tierras	1,96 €/m²
Saneamiento	5,44 €/m²
Distribución de aguas	2,19 €/m²
Distribución de energía	5,03 €/m²
Otras redes	2,28 €/m²
Alumbrado público	1,21 €/m²
Calzadas y aceras	3,21 €/m²
Jardinería	0,18 €/m²
Mobiliario	4,66 €/m²
Otros	1,45 €/m²
Total Ejecución Material	27,60 €/m²
Beneficio Industrial	4,14 €/m²
Licencia y Honorarios	2,76 €/m²
Total	34 50 €/m <sup>2</sup>

# 4.3.2. Zona de valor 02UU

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 27,37 €/m², de acuerdo con una unidad de ejecución tipo cuyas características se expresan a continuación:

# Ponencia de Valoración de Gallipienzo

Anexo de valoración

		Características unidad								Costes de urbanización		
Unidad urbanística	Superficie unidad (m²)	Superficie parcelas privadas (m²)	Superficie viales (m²)	Zonas verdes (m²)	Sistema general (m²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edificabilidad (m²/m²)	Por m² de espacio público (€/m²)	Por m² de parcela bruta (€/m²)		
Medias	5.311,06	1.819,93	2.462,95	114,45	913,73	8,00	104	0,59	54,00	35,00		
GN	5.311,06	1.819,93	2.462,95	114,45	913,73	8,00	104	0,59	52,06	34,22		

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:

Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Movimiento	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m³	0,7395	1,02€	0,75€	2,87
de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	$m^3$	0,1105	4,03€	0,44€	1,70
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	$m^3$	0,4500	0,78€	0,35€	1,3
	Total capítulo movimiento de tierras por m <sup>2</sup>				1,55€	5,9
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,3944	8,09€	3,19€	12,1
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,0296	9,89€	0,29€	1,1
	Áridos filtrantes	$m^3$	0,0027	7,39 €	0,02€	0,0
	Total capítulo drenajes por m <sup>2</sup> .				3,51€	13,3
Saneamiento	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	$m^3$	0,1594	1,30 €	0,21€	0,7
de pluviales	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	$m^3$	0,1063	4,96 €	0,53€	2,0
y fecales	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	${\sf m}^3$	0,1802	0,78€	0,14€	0,5
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,0809	8,26 €	0,67€	2,5
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,0435	13,75 €	0,60€	2,2
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,0034	81,03€	0,28€	1,0
	Acometida a colector	ud	0,0063	29,20 €	0,18€	0,7
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m².				2,60€	9,9
Distribución	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	$m^3$	0,0452	1,30 €	0,06€	0,2
de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	$m^3$	0,0194	4,96 €	0,10€	0,3
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	$m^3$	0,0483	0,78 €	0,04€	0,1
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,0768	15,41 €	1,18€	4,5
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,0001	42,17 €	0,00€	0,0
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,0001	27,10 €	0,00€	0,0
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0042	144,13 €	0,61€	2,3
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,0002	334,06 €	0,06€	0,2
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0002	144,13 €	0,03€	0,1
	Boca de riego.	ud	0,0005	143,40 €	0,07€	0,2
	Total capítulo distribución de agua por m².				2,15€	8,2
Distribución	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,0672	9,53€	0,64€	2,4
de energía	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,1159	15,61 €	1,81€	6,9
eléctrica	Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,0029	137,14 €	0,40€	1,5
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,0000	11.375,76	0,37€	1,4
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,0000	10.749,10 €	0,35€	1,3
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 Al	ml	0,0232		0,14€	0,5
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 Al	ml	0,0580		0,25€	0,9
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm2 Al	ml	0,0348		0,09€	0,3
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,0059	87,90 €		1,9
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm2 Al	ml	0,0232	14,58 €		1,2
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,0001	473,52 €		0,2
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m <sup>2</sup> .				4,95€	18,8

Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Distribución	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,0626	5,68 €	0,36€	1,3
de gas	Arqueta para llave de acometida	ud	0,0032	25,84 €	0,08€	0,3
natural	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,0002	51,21€	0,01€	0,0
	Total capítulo distribución de gas natural por m².				0,45€	1,7
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,0788	6,26 €	0,49€	1,8
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,0056	9,09€	0,05€	0,2
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,0006	245,15€	0,14€	0,5
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,0001	159,13€	0,02€	0,0
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,0017	45,97 €	0,08€	0,3
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,0003	222,76€	0,08€	0,
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,0000	1.797,85 €	0,02€	0,
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,1090	0,37 €	0.04 €	0,
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0059		0,03€	0,
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0161	11,08 €		0,
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares,		•			
	portaetiquetas Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares,	ud	0,0001	79,43 €	•	0,
	portaetiquetas	ud	0,0000	239,74 €		0,
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,0004	472,06 €	0,19€	0
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivador	ml	0,0719	2,80 €	0,20€	0,
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,0000	13.353,90 €	0,12€	0
	Total capítulo de canalización telefónica por m².			₹	1,65 €	6
Alumbrado	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,1056	7.41 €	0,78 €	2
público	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,0031	29,80 €		0,
p	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,0008	50,18 €		0,
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,0042	15,26 €	•	0,
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,0000	11,06 €	•	0,
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm <sup>2</sup>	ud	0,0791	1,53 €	•	0,
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²	ud	0,0269		0,09€	0,
	Total capítulo de alumbrado público por m².	uu	0,0200	0,00 €	1,19 €	4
Riego por	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m <sup>3</sup>	0,0005	1 30 €	0,00 €	0.
aspersión	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m <sup>3</sup>	0.0005	0,78 €	•	0.
аэрсгэюн	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,0000	42,17 €		0,
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,0041	2,87 €		0
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,0000	56,78 €		0,
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,0001	17,31 €		0,
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,0003		0,00 €	0,
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,0000	333,46 €		0,
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,0000	597,48 €		0
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,0027		0,00€	0,
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,0022	0,07 €	0,00€	0
A	Total capítulo de riego por aspersión por m².	2	0.4000	F 74 C	0,02€	0
Aceras y	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m <sup>3</sup>	0,1036		0,59€	2,
calzadas	Subbase granular todo-uno en aceras	m³	0,1160		0,66 €	2
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m³	0,0479		0,29 €	1,
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,1020		0,28 €	1,
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,0012		0,01€	0
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,0058	37,52€		0,
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m <sup>2</sup>	0,0010	7,16€	•	0
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,1043	5,67€	0,59€	2

# Ponencia de Valoración de Gallipienzo

Anexo de valoración

Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m <sup>2</sup>	0,3269	1,55€	0,51€	1,9
	Total capítulo aceras y calzadas por m².				3,15€	12,00
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m <sup>2</sup>	0,0085	2,91 €	0,02€	0,0
	Pradera de tierra vegetal en jardines	$m^2$	0,0085	1,04 €	0,01€	0,0
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,0007	20,82€	0,01€	0,0
	Arbustos de porte medio	ud	0,0040	6,69€	0,03€	0,1
	Total capítulo de jardinería por m².				0,07€	0,2
Mobiliario	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0046	143,01 €	0,66€	2,5
urbano	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0070	278,82€	1,94 €	7,4
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,0009	42,66 €	0,04€	0,1
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,0029	601,61€	1,74€	6,6
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	$m^2$	0,0001	16,68€	0,00€	0,0
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,0000	5.275,72 €	0,01€	0,0
	Total capítulo de mobiliario urbano por m².				4,40€	16,7
Señalización	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,0018	67,56€	0,12€	0,4
viaria	Pintura reflectante en señalización horizontal	$m^2$	0,0145	3,50 €	0,05€	0,1
	Total capítulo de señalización viaria por m².				0,17€	0,6
Ensayos de	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,0012	27,06 €	0,03€	0,1
control	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,0029	46,74 €	0,14€	0,5
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,0033	9,59€	0,03€	0,1
	Total capítulo de ensayos de control por m².				0,20€	0,7
Derribos y	Derribos y demoliciones	m <sup>2</sup>	0,0177	4,95€	0,09€	0,3
demoliciones	Total capítulo de derribos y demoliciones por m².				0,09€	0,3
Seguridad	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	8,28 €	0,08€	0,3
y salud	Total capítulo de seguridad y salud por m².				0,08€	0,3
1	Total de ejecución material por m². de urbanización				26,23 €	100,0
2	Acometida de agua para la urbanización				0,57 €	2,1
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,56€	2,1
Total 1+2+3	•				27,37 €	104,3

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

Movimiento de tierras	1,64 €/m²
Saneamiento	6,11 €/m²
Distribución de aguas	2,15 €/m²
Distribución de energía	4,95 €/m²
Otras redes	2,10 €/m²
Alumbrado público	1,19 €/m²
Calzadas y aceras	3,15 €/m²
Jardinería	0,09 €/m²
Mobiliario	4,57 €/m²
Otros	1,42 €/m²
Total Ejecución Material	27,37 €/m²
Beneficio Industrial	4,11 €/m²
Licencia y Honorarios	2,74 €/m²
Total	34,22 €/m²

Ponencia de Valoración de Gallipienzo
Anexo de valoración

Revisión nº 3

#### 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<sub>ij0</sub> 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<sub>ii0</sub> Valor de mercado de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i

VAC<sub>ij0</sub> Valor actual de construcción de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i, para una antigüedad igual a cero

ksij Coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en la zona de valor i  $SCC_{ij0}$  Superficie construida de cálculo para la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
01111	Todas las	Predominante	1,40	1,15	52,00	01
UTHU	01HU edificaciones	Otros usos	1,40	1,15	18,00	02
021111	Todas las	Predominante	1,40	1,15	106,00	01
02UU	edificaciones	Otros usos	1,40	1,15	38,00	02
03DD	Todas las	Predominante	1,30	1,10	13,00	01
03DD	edificaciones	Otros usos	1,30	1,10	4,00	02

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Кс	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
00TT	Todas las edificaciones	Dotacional	1,47	1,21	233,00	01
0005	Dánimon conceint	Residencial	1,47	1,21	215,00	01
00RE	Régimen especial	Resto de usos	1,47	1,21	110,00	02
00RG	Dágimon gonoral	Residencial	1,47	1,21	233,00	01
UURG	Régimen general	Resto de usos	1,47	1,21	119,00	02
00PT	Precio tasado	Residencial	1,47	1,21	269,00	01
0071	Precio (asado	Resto de usos	1,47	1,21	137,00	02
00PP	Droois postado	Residencial	1,47	1,21	347,00	01
UUPP	Precio pactado	Resto de usos	1,47	1,21	151,00	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			257-
Código	Descripción	Descripción	01HU	02UU	03DD
1	RESIDENCIAL	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	01	01	01
2	ALMACENAJE	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
3	AGRARIO	Baja	02	02	02
-		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
4	INDUSTRIAL	Baja	02	02	02
·		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
5	COMERCIAL	Baja	02	02	01
Ū	OOME! (OI) (E	Semisótano	02	02	01
		Entreplanta	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
6	OFICINA	Baja	02	02	01
ŭ	01101111	Semisótano	02	02	01
		Entreplanta	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
7	ESPECTACULOS	Baja	02	02	01
,	201 2017100200	Semisótano	02	02	01
		Entreplanta	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
8	DEPORTIVO	Baja	02	02	01
O	DEI ORTIVO	Semisótano	02	02	01
		Entreplanta	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
9	HOSTELERIA	Baja	02	02	01
J	HOUTELLINA	Semisótano	02	02	01
		Entreplanta	02	02	01
		Resto de plantas	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02
10	DOCENTE	+ '	02	02	01
10	DOCENIE	Baja Semisótano	02	02	01
			02	02	01
		Entreplanta	UZ	02	UI

	Uso	Planta	01HU	02UU	03DD
Código	Descripción	Descripción	טוחט	0200	טטטט
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
11	PUBLICO	Baja	02	02	01
		Semisótano	02	02	01
		Entreplanta	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
12	SANITARIO	Baja	02	02	01
		Semisótano	02	02	01
		Entreplanta	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
133	SINGULARES (Bajeras)	Baja	02	02	02
	, <b>,</b> ,	Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
13(Resto)	SINGULARES (Resto)	Baja	02	02	02
	, ,	Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
14	AUXILIARES	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
15	Vías urbanas	Bajo rasante	02	02	02
19	Inespecífico	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02

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

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

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

$$\begin{array}{lll} \text{-} & \text{SCp} < \text{40 m}^2\text{:} & C_{ks} = 1.10 \\ \text{-} & \text{40 m}^2 < \text{SCp} < 200 \text{ m}^2 & C_{ks} = 1.1563 - 0.0013 * SC_p \\ \text{-} & \text{SCp} > 200 \text{ m}^2\text{:} & C_{ks} = 0.89 \end{array}$$

- 
$$40 \text{ m}^2 < \text{SCp} < 200 \text{ m}^2$$
  $C_{ks} = 1.1563 - 0.0013 * SC_p$ 

- SCp > 200 m<sup>2</sup>: 
$$C_{ks} = 0.89$$

#### Siendo:

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

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

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

#### Siendo

$VM_k$	Valor de mercado estimado de la unidad inmobiliaria k
$Q_z$	Sumando debido a la zona
Q <sub>a</sub>	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:

```
- SCp < 50 m²: C_{ks} = 1.08

- 50 m² < SCp < 400 m² C_{ks} = 1.1086 - 0.0005 * SC_p

- SCp > 400 m²: C_{ks} = 0.90
```

# Siendo:

 $\begin{array}{ll} C_{ks} & \text{Coeficiente corrector s del valor de repercusión de la unidad inmobiliaria k} \\ SC_{p} & \text{Superficie construida de la unidad inmobiliaria} \end{array}$ 

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

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

Siendo:

 $\begin{array}{lll} \textit{VM}_{\textit{k}} & \textit{Valor} \ de \ mercado \ estimado \ de \ la \ unidad \ inmobiliaria \ k \\ Q_{\textit{m}} & \textit{Sumando \ debido \ a \ la \ presencia \ de \ medianiles} \\ Q_{\textit{z}} & \textit{Sumando \ debido \ a \ la \ zona} \\ Q_{\textit{a}} & \textit{Sumando \ debido \ al \ año \ de \ construcción} \\ Q_{\textit{c}} & \textit{Sumando \ debido \ a \ la \ categoría \ catastral} \\ Q_{\textit{s}} & \textit{Sumando \ debido \ al \ tamaño} \\ Q_{\textit{g}} & \textit{Sumando \ debido \ al \ grado \ de \ edificación} \\ Q_{\textit{r}} & \textit{Sumando \ debido \ a \ si \ cuenta \ o \ no \ con \ reforma} \end{array}$ 

# 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

  $VR_{ikj}$  Valor de repercusión para el uso j del recinto k de la zona de valor i

  $E_{ijk}$  Edificabilidad para el uso j del recinto k de la zona de valor i

  $CU_{ik}$  Coste de urbanización por  $m^2$  aplicable al recinto k de la zona de valor i

  $c05_k$  Coeficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5

  $c082_k$  Coeficiente 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:

Coste de urbanización unitario

SB Superficie total de la unidad de actuación

Coste de urbanización bruto del recinto origen

Porcentaje de reparto de cargas establecido en el proyecto de reparcelación

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:

CUii Coste de urbanización por m² de suelo a urbanizar j que se encuentra en la zona de valor i

 $CU_{i0}$ Coste de urbanización por m² de la unidad de ejecución representativa de la zona de valor i fijado de acuerdo a la norma 22

 $SB_{i0}$ Superficie bruta de la unidad de ejecución representativa de la zona de valor i

 $SN_{i0}$ Superficie neta de la unidad de ejecución representativa de la zona de valor i

SBii Superficie total de las parcelas originales

 $SN_{ij}$ 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  $VR_{ikj}$  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

c082k Coeficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo a la Norma 8.2.

c05k Coeficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5

SNC<sub>ik</sub> Superficie no consolidada del recinto k de la zona de valor i

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

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

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

Zona de valor	% de cálculo	Valor del suelo libre consolidado (€/m²)
01HU	10%	5,00
02UU	10%	10,00
03DD	-	3,00

## 5.6. Valoración del aprovechamiento primario del suelo

#### 5.6.1. Método estadístico

Para la valoración de los suelos tipificados en el Registro de Riqueza Territorial como tipo: 1 (regadío), 2 (secano), 3 (forestal-pastos), 4 (improductivo), se ha considerado adecuado, en base al análisis comparativo incluido en el apartado: "6.4 Análisis de mercado de los valores atribuibles a los suelos caracterizados como tipo: 1 (regadío), 2 (secano) y 3 (forestal-pastos)" de este Anexo de Valoración, adoptar el método de comparación con el valor de mercado mediante la utilización de modelos estadísticos correspondientes a su ámbito de actuación de entre los aprobados en la tabla 13 del Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento de valoración de determinados bienes inmuebles situados en la Comunidad Foral mediante la aplicación del método de comparación de los precios medios en el mercado, puesto que se entiende que los valores de la muestra de mercado se adecúan a dicho modelo.

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

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

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

$$V_u = V_i + (V_s - V_i) * (C_i - C)$$

Siedo:

- Vu valor unitario en función del municipio y de su clasificación catastral de tipo y clase
- C clase de parcela a valorar
- $C_i$  clase entera de parcela inmediatamente peor
- V<sub>i</sub> valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente peor
- V<sub>s</sub> valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente mejor
- 3. Obtención del valor total: el valor total del suelo se calculará multiplicando la superficie de cálculo por el valor unitario correspondiente.

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

#### 5.6.2.1. Suelos caracterizados como de "Tipo 5"

El valor unitario atribuible por su aprovechamiento primario a los suelos que han perdido su potencialidad agroforestal se ha obtenido aplicando el mismo criterio que se ha utilizado para el cálculo del valor del suelo libre consolidado, es decir, la aplicación de un porcentaje del 10 % sobre el valor básico de repercusión del uso predominante de cada zona de valor (a excepción de la zona 03DD en la que toma como referencia su valor valor básico), obteniéndose los valores que se muestran en la siguiente tabla:

Zona de valor	lino		% de cálculo	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m²)
01HU	05	1,00	10%	5,00
02UU	05	1,00	10%	10,00
03DD	05	1,00	-	3,00

#### 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<sub>ijk</sub>, 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:

 VUijel
 Valor de la unidad inmobiliaria I, del uso constructivo k, que se encuentra en el recinto j de la zona de valor i

 VACI
 Valor Actual de Construcción de la unidad inmobiliaria I

 VRijk
 Valor de repercusión por metro cuadrado construido del uso k en el recinto j de la zona de valor i

 Coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso k en la zona de valor i

 SCCI
 Superficie construida de cálculo para la unidad inmobiliaria I

 film
 Coeficiente de participación de la unidad I en el elemento común afectado por repercusión m

 SCCm
 Superficie construida de cálculo para el elemento común afectado por repercusión m

 c082k
 Coeficiente corrector total derivado de las características de la unidad I, de acuerdo a la Norma 8.2

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

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

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

- a) El coeficiente de depreciación funcional, que se aplicará a unidades cuyo diseño o instalaciones resultan inadecuados a la función para la que originalmente se construyeron, bien porque haber quedado obsoletos o bien por no haberse completado su construcción.
- b) El coeficiente de interioridad, que se aplicará a unidades inmobiliarias de uso residencial y locales en planta baja que, formando parte de edificaciones cerradas, abran todos sus huecos de luces a patios interiores. Podrá diferenciarse entre unidades en las que todos los huecos den a patios de parcela y aquéllas en las que haya huecos a patios de manzana. En caso de que tengan algún hueco a la vía pública, se considerarán unidades exteriores y no será de aplicación el coeficiente.
- c) El coeficiente de apreciación o depreciación económica, que se utilizará para adecuar los resultados obtenidos por aplicación de las normas precedentes a una realidad del mercado inmobiliario diferente, siempre que ésta sea conocida y contrastada.

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

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

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

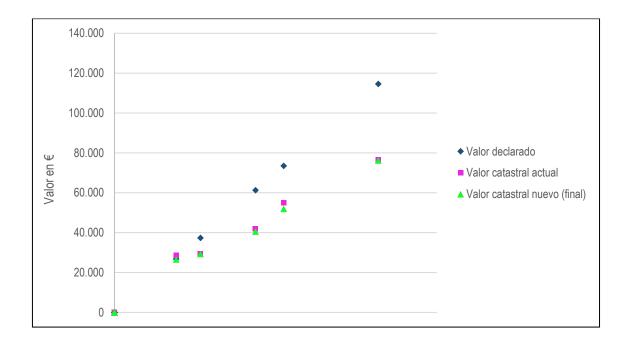
# 6.3. Análisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor 6.3.1. Zona de valor 01HU

# 6.3.1.1. Parcela tipo. Comparación de valores de unifamiliares

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

		Superficie (m²)					Valor modelos estadísticos (€)
Código de identificación	Parcela	Vivie	nda	Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	
idonanodoion	Parceia	Útil	Construida	dotadii2ddo (c)	doladi (c)	114070 (0)	001441011000 (C)
Medias	126,55	93,00	106,95	62.701,63	46.289,97	44.958,36	44.114,82
11000028	67,13	58,26	67,00	26.793,00	28.542,26	26.614,91	37.917,98
11000044	110,25	157,91	181,60	114.605,50	76.615,97	76.241,46	41.768,00
11000067	54,76	82,21	94,54	37.359,00	29.403,94	29.350,17	32.529,32
11000069	105,29	106,96	123,00	73.484,50	54.857,46	51.963,84	40.454,70
11000096	295,34	59,65	68,60	61.266,15	42.030,20	40.621,40	67.904,10

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



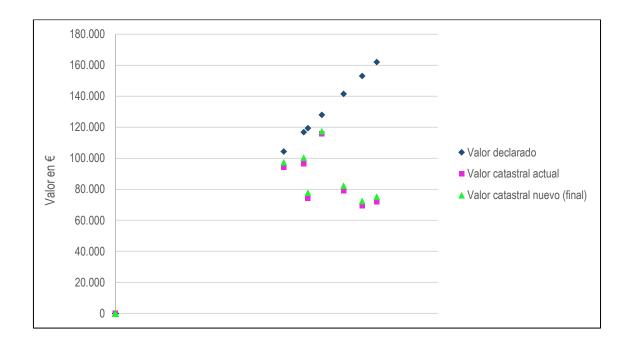
#### 6.3.2. Zona de valor 02UU

## 6.3.2.1. Parcela tipo. Comparación de valores de unifamiliares

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

		Superficie (m²)		Valor do dorado		Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos
Código de identificación	Parcela	Vivie	nda	Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)		Valor modelos estadísticos (€)
	Parceia	Útil Construida		uotuu <u>=</u> uuo (0)	aotaa: (5)	(5)	001441041040 (0)
Medias	392,11	78,39	90,14	132.237,18	85.841,00	89.104,28	82.603,61
11000112	287,92	100,87	116,00	128.088,00	115.875,68	117.534,41	56.525,85
11000113	343,67	73,48	84,50	116.889,37	96.511,22	100.547,89	83.831,49
11000115	325,08	72,78	83,70	104.398,38	94.155,68	97.526,37	97.508,27
11000120	394,35	76,61	88,10	119.462,00	74.197,34	77.843,11	87.005,41
11000121	440,16	76,61	88,10	153.125,00	69.349,52	72.529,04	85.523,76
11000128	475,12	77,04	88,60	141.577,50	78.893,97	82.430,45	82.681,52
11000130	478,46	71,30	82,00	162.120,00	71.903,62	75.318,70	85.148,96

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

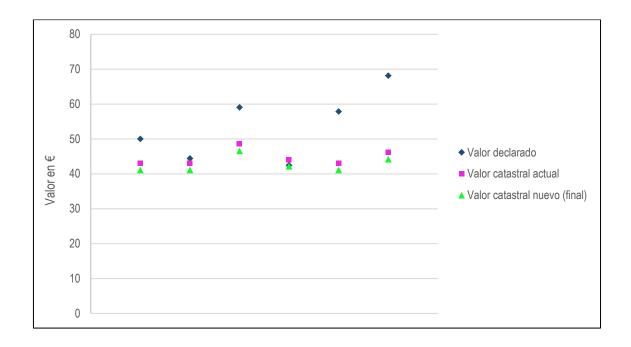


# 6.3.2.2. Parcela tipo. Comparación de valores de suelos

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

Código de identificación Superficie parcela (m²)		Superficie	edificables				Valor por m² (€/m²)			
		Uso predominante (m²)	Uso pormenorizado (m²)	Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	
Medias	484,69	138,51	44,56	26.012,13	21.682,92	20.753,58	53,68	44,64	42,73	
11000131	478,96	129,32	43,11	23.968,00	20.588,58	19.708,12	50,04	42,99	41,15	
11000132	479,37	129,43	43,14	21.302,70	20.606,19	19.724,99	44,44	42,99	41,15	
11000125	560,12	179,24	56,01	33.089,40	27.262,16	26.088,78	59,08	48,67	46,58	
11000124	469,27	131,40	42,23	19.928,00	20.672,30	19.786,93	42,47	44,05	42,17	
11000123	481,94	130,12	43,37	27.897,50	20.716,67	19.830,74	57,89	42,99	41,15	
11000119	438,50	131,55	39,47	29.887,20	20.251,64	19.381,94	68,16	46,18	44,20	

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



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

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

- Valor declarado.
- Valor catastral actual.
- Valor método valores medios: Calculado conforme a la Norma 38 de las Normas Técnicas Generales de Valoración.
- Valor modelo estadístico: según las disposiciones recogidas en el Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles 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 (m²) Tipo Clase Cultivo	Superficie				Valor	Valor por hectárea (€/Ha)				
	declarado (€)	Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos					
11000203	6.040,00	1,00	150	T. Labor Regadio	18.750,00	31.043,05	2.642,60	4.480,59	9.592,15	
Medias	6.040,00	-	-	-	18.750,00	31.043,05	2.642,60	4.480,59	9.592,15	
11000459	32.201,00	1,00	200	T. Labor Regadio	25.610,73	7.953,40	9.038,91	4.095,16	8.798,82	
11000462	44.019,00	1,00	200	T. Labor Regadio	34.183,33	7.765,59	6.612,19	4.095,16	8.798,82	
11000463	37.803,00	1,00	200	T. Labor Regadio	28.298,42	7.485,76	7.699,44	4.095,16	8.798,82	
Medias	38.007,67	-	-	-	29.364,16	7.734,91	7.783,51	4.095,16	8.798,82	
11000470	73.398,89	1,00	300	T. Labor Regadio	63.930,00	8.709,94	2.310,08	3.372,49	7.284,26	

	Superficie				Valor		Valor por he	ctárea (€/Ha)	
Código de identificación	declarada (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	declarado (€)	Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
11000489	5.103,20	1,00	300	T. Labor Regadio	4.550,00	8.915,97	2.310,08	3.372,49	7.284,26
11000497	33.300,50	1,00	300	T. Labor Regadio	34.500,00	10.360,20	2.310,08	3.372,49	7.284,26
11000514	8.285,33	1,00	300	T. Labor Regadio	12.950,00	15.630,04	2.310,07	3.372,49	7.284,26
Medias	30.021,98	-	-	-	28.982,50	10.904,04	2.310,08	3.372,49	7.284,26
11000464	13.814,00	1,00	400	T.Labor Regadio	33.896,31	24.537,65	2.075,52	2.649,81	5.697,60
Medias	13.814,00	-	-	-	33.896,31	24.537,65	2.075,52	2.649,81	5.697,60
11000318	7.750,60	2,00	100	T. Labor Secano	6.600,00	8.515,47	1.458,05	2.166,96	6.010,00
11000500	20.554,22	2,00	100	T. Labor Secano	8.000,00	3.892,14	1.458,05	2.166,96	6.010,00
11000503	17.877,73	2,00	100	T.Labor	84.141,69	47.065,09	1.458,05	2.166,96	6.010,00
Medias	15.394,18	-	-	-	32.913,90	19.824,23	1.458,05	2.166,96	6.010,00
11000360	6.148,37	2,00	150	T. Labor Secano	2.600,00	4.228,76	1.239,34	1.841,92	5.105,27
11000362	8.172,43	2,00	150	T. Labor Secano	3.400,00	4.160,33	1.239,34	1.841,92	5.105,27
Medias	7.160,40	-	-	-	3.000,00	4.194,55	1.239,34	1.841,92	5.105,27
11000280	3.016,34	2.00	200	T.Labor	1.000,00	3.315.28	1.020,61	1.516,87	4.200,54
11000319	4.518,74	2,00	200	T. Labor Secano	1.500,00	3.319,51	1.020,62	1.516,87	4.200,54
11000454	43.001,00	2,00	200	T. Labor Secano	33.217,22	7.724,76	3.864,91	1.516,87	4.200,54
11000455	74.593,00	2,00	200	T. Labor Secano	60.719,00	8.140,04	2.228,03	1.516,87	4.200,54
Medias	31.282,27	-	-	-	24.109,06	5.624,90	2.033,54	1.516,87	4.200,54
11000251	1.999,95	2.00	250	T. Labor Secano	1.800,00	9.000,23	911,22	1.343,52	3.748,18
11000255	3.934,49	2,00	250	Olivar	2.512,00	6.384,56	911,22	1.343,52	3.748,18
11000276	8.889,89	2,00	250	T. Labor Secano	3.800,00	4.274,52	911,24	1.343,52	3.748,18
11000281	14.375,00	2,00	250	T. Labor Secano	16.777,71	11.671,45	887,94	1.343,52	3.748,18
11000290	4.515,00	2,00	250	Vi∖A	5.392,83	11.944,25	911,14	1.343,52	3.748,18
11000291	3.038,79	2,00	250	T. Labor Secano	3.595,22	11.831,09	911,25	1.343,52	3.748,18
11000293	12.748,79	2,00	250	T. Labor Secano	15.219,78	11.938,22	911,24	1.343,52	3.748,18
11000297	9.856,54	2,00	250	Vi\A	4.826,13	4.896,37	911,23	1.343,52	3.748,18
11000302	5.231,89	2,00	250	T. Labor Secano	1.500,00	2.867,03	911,24	1.343,52	3.748,18
11000310 11000313	3.962,49	2,00	250 250	T. Labor Secano T. Labor Secano	1.990,00	5.022,09	911,25	1.343,52	3.748,18 3.748,18
11000313	17.329,47 5.219,45	2,00	250	T. Labor Secano	112.000,00 2.572,77	64.629,79 4.929,20	911,23 911,25	1.343,52 1.343,52	3.748,18
11000322	9.664,71	2,00	250	Vi\A	8.659,59	8.960,01	911.23	1.343,52	3.748,18
11000335	9.939,00	2,00	250	T.Labor	10.500,00	10.564,44	627,04	1.343,52	3.748,18
Medias	7.907,53	-	-	-	13.653,29	12.065,23	889,27	1.343,52	3.748,18
11000201	5.656,57	2,00	300	T. Labor Secano	1.600,00	2.828,57	801,92	1.191,83	3.295,81
11000201	2.420,00	2,00	300	T. Labor Secano	780,00	3.223,14	801,94	1.191,83	3.295,81
11000219	4.740,38	2,00	300	T. Labor Secano	1.800,00	3.797,16	801,92	1.191,83	3.295,81
11000220	8.636,73	2,00	300	T. Labor Secano	2.300,00	2.663,04	801,91	1.191,83	3.295,81
11000223	5.584,36	2,00	300	Nogales	1.100,00	1.969,79	801,92	1.191,83	3.295,81
11000229	2.401,09	2,00	300	Pastos	792,08	3.298,83	801,93	1.191,83	3.295,81
11000245	2.359,94	2,00	300	Pastos	250,00	1.059,35	801,93	1.191,83	3.295,81
11000266	7.373,97	2,00	300	Pastos	300,00	406,84	801,92	1.191,83	3.295,81
11000324	33.554,23	2,00	300	Vi∖A	21.517,00	6.412,60	801,91	1.191,83	3.295,81
11000325	33.554,23	2,00	300	Vi∖A	21.517,00	6.412,60	801,91	1.191,83	3.295,81
11000326	33.554,23	2,00	300	Vi\A	21.517,00	6.412,60	801,91	1.191,83	3.295,81
11000344	2.828,49	2,00	300	Vi\A	3.078,20	10.882,84	801,91	1.191,83	3.295,81
11000347 11000404	3.096,31 6.392,59	2,00	300	Pastos Olivar	2.500,00	8.074,13 3.441,48	801,92 801,91	1.191,83 1.191,83	3.295,81 3.295,81
11000404	5.994,05	2,00	300	Olivar	2.700,00	4.504,47	801,91	1.191,83	3.295,81
11000403	1.100,00	2,00	300	Olivar	240,41	2.185,55	801,45	1.191,83	3.295,81
11000-12	1.100,00	۷,00	500	Olival	<u>-</u> ⊤∪,¬′ I	2.100,00	JU 1,7U	1.101,00	J.200,0 I

# Ponencia de Valoración de Gallipienzo

Anexo de valoración

	Superficie				Valor	Valor por hectárea (€/Ha)			
Código de identificación	declarada (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	declarado (€)	Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
11000418	12.917,74	2,00	300	T. Labor Secano	4.000,00	3.096,52	801,91	1.191,83	3.295,81
11000483	11.099,64	2,00	300	T. Labor Secano	17.000,00	15.315,81	801,91	1.191,83	3.295,81
Medias	10.181,36	-	-	-	5.843,98	4.776,96	801,89	1.191,83	3.295,81
11000390	6.720,58	2.00	350	T. Labor Secano	2.200,00	3.273,53	619.63	910,12	2.552,64
Medias	6.720,58	-	-	-	2.200,00	3.273,53	619,63	910,12	2.552,64
11000196	3.166,53	2,00	400	T. Labor Secano	680,00	2.147,46	437,36	650,09	1.809,46
11000197	5.528,14	2,00	400	T. Labor Secano	6.000,00	10.853,56	648,16	650,09	1.809,46
Medias	4.347,34	-	-	-	3.340,00	6.500,51	542,76	650,09	1.809,46
11000209	281,77	2.00	500	Pastos	20.00	709.80	174,97	260,04	710,86
11000211	3.807,53	2,00	500	Pastos	2.000,00	5.252,75	259,28	260,04	710,86
11000367	22.411,90	2,00	500	T. Labor Secano	5.517,00	2.461,64	174,92	260,04	710,86
Medias	8.833,73	-	-	-	2.512,33	2.808,06	203,05	260,04	710,86
11000151	4.742,58	3,00	200	Pinar	1.499,70	3.162,20	174,31	259,76	650.00
11000158	6.260,26	3,00	200	Pinar	453.05	723,68	174.32	259.76	650.00
11000159	4.061,87	3,00	200	Pinar	1.500,00	3.692,88	174,33	259,76	650,00
11000234	5.000.00	3,00	200	Pinar	1.000.00	2.000.00	173,98	259,76	650,00
11000428	7.669,28	3,00	200	Arbustivo	200,00	260,78	174,32	259,76	650,00
Medias	5.546,80	-	-	-	930,55	1.967,91	174,25	259,76	650,00
44000400	F 4F4 0F	2.00	200	Dastas	2 000 00	E 000 00	404.50	455.00	420.72
11000160 11000170	5.151,25 4.888.51	3,00	300	Pastos Pastos	3.000,00 44,03	5.823,83 90.07	104,58 104,57	155,86 155,86	432,73 432,73
11000170	29.430,96	3,00	300	Pinar	1.300,00	441.71	104,57	155,86	432,73
11000235	29.430,96	3,00	300	Pinar	250.00	1.104,70	104,57	155,86	432,73
11000236	16.740,41		300	Arbolado Diverso	1.700,00	1.04,70	104,55	155,86	432,73
11000238	21.643.52	3,00	300				· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	155,86	432,73
	,-		300	Pastos	63.106,27	29.157,12	104,57		432,73
11000269 11000321	4.106,00 5.296.32	3,00	300	Pastos	5.500,00	13.395,03 377.62	104,55 104.56	155,86	432,73
Medias	11.190,00	3,00	- 300	Pastos -	9.387,54	6.425,70	104,56	155,86 155,86	432,73

# 7. VALOR-TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL 7.1. Ámbito de aplicación

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

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

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

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

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

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

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

MBCL: 750 €/ml

Coeficiente de Coste de construcción conducciones de Gas: 0.0733\*.

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

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

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

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

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

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

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

MBCL: 750 €/ml

Coeficiente 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

Coeficiente 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.

# Ponencia de Valoración de Gallipienzo

Revisión nº 3

Anexo de valoración

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".