

PONENCIA DE VALORACIÓN VALLE DE OLLO/OLLARAN

*III. Anexo de valoración*

ÍNDICE

---

1.	CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS.....	40
1.1.	Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor .....	40
1.2.	Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor .....	41
1.2.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	41
1.3.	Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor.....	41
1.3.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	41
1.4.	Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor .....	42
1.4.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	42
2.	MUESTRA DE MERCADO .....	43
2.1.	Muestra de mercado de compraventas de construcciones y suelos por zona de valor .....	43
2.1.1.	Zona de valor 01HA .....	43
2.1.2.	Zona de valor 02UU .....	43
2.1.3.	Zona de valor 03OO.....	44
2.2.	Coefficientes de actualización de las muestras de mercado .....	44
2.3.	Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase 45	
3.	PARCELA TIPO.....	48
3.1.	Zona de valor 01HA .....	48
3.1.1.	Análisis de mercado de unifamiliares.....	48
3.2.	Zona de valor 02UU.....	50
3.2.1.	Análisis de mercado de suelos.....	50
3.3.	Zona de valor 03OO.....	52
3.3.1.	Análisis de mercado de unifamiliares.....	52
3.4.	Zona de valor 04DD .....	55
3.4.1.	Análisis de mercado de diseminado.....	55
3.5.	Zona de valor 00RE y 00RG. Vivienda protegida de régimen especial y general.....	56
3.6.	Zona de valor 00PT y 00PP. Vivienda protegida de precio tasado y pactado .....	57
4.	ANALISIS DE COSTES .....	58
4.1.	Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado.....	58
4.1.1.	Zona de valor 01HA .....	58
4.1.2.	Zona de valor 02UU .....	61
4.1.3.	Zona de valor 03OO.....	64
4.1.4.	Zona de valor 04DD .....	67
4.1.1.	Zona de valor 00RE .....	70
4.1.2.	Zona de valor 00RG.....	74
4.1.3.	Zona de valor 00PT.....	78
4.1.4.	Zona de valor 00PP.....	83
4.2.	Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción .....	87
4.2.1.	Zonas de valor 01HA, 02UU, 03OO y 04DD .....	87
4.3.	Costes de mercado de la urbanización.....	89
4.3.1.	Zonas de valor 01HA y 02UU.....	89

5.	VALORACION DEL SUELO .....	92
5.1.	Determinación del valor básico de repercusión del suelo urbanizado para los distintos usos constructivos del mismo por zona de valor .....	92
5.2.	Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios.....	95
5.2.1.	Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso .....	95
5.2.2.	Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa .....	95
5.3.	Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar .....	96
5.4.	Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas.....	98
5.5.	Determinación del valor del suelo libre consolidado .....	98
5.6.	Valoración del aprovechamiento primario del suelo.....	99
5.6.1.	Método de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario .....	99
5.6.2.	Valoración del aprovechamiento primario en recintos sin potencial aprovechamiento agroforestal.....	101
6.	VALOR REGISTRAL .....	102
6.1.	Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles .....	102
6.2.	Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral .....	102
6.3.	Análisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor	103
6.3.1.	Zona de valor 01HA .....	103
6.3.2.	Zona de valor 02UU .....	105
6.3.3.	Zona de valor 03OO.....	107
6.4.	Análisis de mercado de los valores atribuibles a los suelos caracterizados como tipo: 1 (regadío), 2 (secano) y 3 (forestal-pastos).....	108
7.	VALOR-TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL	111
7.1.	Ámbito de aplicación.....	111
7.2.	Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas .....	111
7.3.	Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas .....	112
7.4.	Coste de construcción por metro lineal de oleoducto .....	112

## 1. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

Para un correcto conocimiento de la situación inmobiliaria del municipio de Valle de Olló/Ollaran, 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 Valle de Olló/Ollaran con diferenciación de usos y las plantas en las que se encuentran ubicadas, cuando se precisa. La identificación se realiza de acuerdo con la tabla 10.a "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones" de la resolución 172/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en adelante parámetros generales de valoración.

Uso	Planta	Zonas de valor				Total
		01HA	02UU	03OO	04DD	
Residencial	Unifamiliar	157	58	46	14	275
	Pisos	20	5	0	1	26
	VP	2	1	0	0	3
Almacén	Pl. Baja	85	25	8	13	131
	Entreplanta	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	103	7	2	0	112
Comercial	Pl. Baja	0	0	0	1	1
	Entreplanta	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0	0
Administrativo	Pl. Baja	0	1	0	2	3
	Entreplanta	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	1	1
Hostelería	Pl. Baja	8	0	0	1	9
	Entreplanta	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0	0
Docentes	Pl. Baja	0	0	0	0	0
	Entreplanta	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0	0
Públicos	Pl. Baja	2	0	0	8	10
	Entreplanta	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0	0
Trasteros	Sótano	0	0	0	0	0
	Pl. Baja	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	1	2	0	0	3
Garajes	Pl. Baja	7	2	0	0	9
	Sótano	1	1	0	0	2
Suelos		97	59	20	21	197
Resto de usos		354	162	54	142	712
<b>Total</b>		<b>837</b>	<b>323</b>	<b>130</b>	<b>204</b>	<b>1.494</b>

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

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

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

Zona de Valor	Antigüedad pisos en años										TOTALES
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10	
01HA	13	0	0	0	0	0	0	5	2	0	20
	65%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	10%	0%	100%
02UU	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	5
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	100%
TOTAL	13	0	0	0	0	0	0	5	7	0	25
	52%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	20%	28%	0%	100%

Zona de Valor	Antigüedad unifamiliares en años										TOTALES
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10	
01HA	120	2	1	2	2	6	4	10	13	4	164
	73%	1%	1%	1%	1%	4%	2%	6%	8%	2%	100%
02UU	2	0	0	0	1	6	4	11	31	4	59
	3%	0%	0%	0%	2%	10%	7%	19%	53%	7%	100%
03OO	0	2	0	0	0	19	23	2	0	0	46
	0%	4%	0%	0%	0%	41%	50%	4%	0%	0%	100%
04DD	2	0	1	0	2	8	5	0	0	0	18
	11%	0%	6%	0%	11%	44%	28%	0%	0%	0%	100%
TOTAL	124	4	2	2	5	39	36	23	44	8	287
	43%	1%	1%	1%	2%	14%	13%	8%	15%	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 Valle de Olló/Ollaran de acuerdo con la tabla 10.a “Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones” de los parámetros generales de valoración, diferenciando entre casas, pisos y locales industriales.

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

Zona de Valor	Categoría pisos						TOTALES
	1	2	3	4	5	6	
01HA	0	0	17	2	1	0	20
	0%	0%	85%	10%	5%	0%	100%
02UU	0	0	5	0	0	0	5
	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%
TOTAL	0	0	22	2	1	0	25

	0%	0%	88%	8%	4%	0%	100%
--	----	----	-----	----	----	----	------

Zona de Valor	Categoría unifamiliares						TOTALES
	1	2	3	4	5	6	
01HA	0	1	60	36	56	11	164
	0%	1%	37%	22%	34%	7%	100%
02UU	0	0	59	0	0	0	59
	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%
03OO	0	0	41	4	1	0	46
	0%	0%	89%	9%	2%	0%	100%
04DD	0	0	10	5	3	0	18
	0%	0%	56%	28%	17%	0%	100%
TOTAL	0	1	170	45	60	11	287
	0%	0%	59%	16%	21%	4%	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 Valle de Olló/Ollaran de acuerdo con la tabla 10.a “Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones” de los parámetros generales de valoración, diferenciando entre casas, pisos y locales industriales.

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

Zona de Valor	Superficie construida privada pisos en metros cuadrados										TOTALES
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300	
01HA	0	0	1	0	2	2	4	4	6	1	20
	0%	0%	5%	0%	10%	10%	20%	20%	30%	5%	100%
02UU	0	0	0	0	0	0	3	1	1	0	5
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	60%	20%	20%	0%	100%
TOTAL	0	0	1	0	2	2	7	5	7	1	25
	0%	0%	4%	0%	8%	8%	28%	20%	28%	4%	100%

Zona de Valor	Superficie construida privada unifamiliares en metros cuadrados										TOTALES
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300	
01HA	3	3	4	13	16	11	24	43	38	9	164
	2%	2%	2%	8%	10%	7%	15%	26%	23%	5%	100%
02UU	0	0	0	3	19	10	5	14	8	0	59
	0%	0%	0%	5%	32%	17%	8%	24%	14%	0%	100%
03OO	24	10	4	1	1	2	0	1	1	2	46
	52%	22%	9%	2%	2%	4%	0%	2%	2%	4%	100%
04DD	5	4	1	2	1	2	1	1	1	0	18
	28%	22%	6%	11%	6%	11%	6%	6%	6%	0%	100%
TOTAL	32	17	9	19	37	25	30	59	48	11	287
	11%	6%	3%	7%	13%	9%	10%	21%	17%	4%	100%

## 2. MUESTRA DE MERCADO

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

#### 2.1.1. Zona de valor 01HA

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

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

Código de identificación	Superficie (m <sup>2</sup> ) y tipologías					Año de const.	Año reforma	Tipo reforma	Año estimado	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
		Útil	Const.										
<b>Medias</b>	<b>626,96</b>	<b>184,05</b>	<b>211,66</b>	-	-	<b>1897</b>	-	-	-	<b>139.777,78</b>	<b>2015</b>	-	<b>122.991,60</b>
19400127	821,00	229,57	264,00	01124	Económ.	1986	2003	M	1995	160.000,00	2019	TPAJD	147.200,00
19400065	120,90	148,35	170,60	01123	Media	1800	2009	T	2009	120.000,00	2019	TPAJD	110.400,00
19400150	102,00	156,52	180,00	01124	Económ.	1974				66.000,00	2019	TPAJD	60.720,00
19400092	1.376,00	243,48	280,00	01125	Modesta	1760				107.000,00	2018	TPAJD	102.152,90
19400002	404,00	125,22	144,00	01114	Económ.	1973	2003	C	1973	140.000,00	2014	TPAJD	144.634,00
19400054	544,70	129,83	149,30	01113	Media	2003				230.000,00	2012	TPAJD	196.972,00
19400090	1.008,00	134,78	155,00	01125	Modesta	1780				110.000,00	2010	TPAJD	74.778,00
19400157	353,00	64,35	74,00	01113	Media	1994				175.000,00	2005	TPAJD	120.067,50
19400075	913,00	424,35	488,00	01125	Modesta	1800				150.000,00	2021	TPAJD	150.000,00

##### 2.1.1.2. Muestra de mercado de suelos

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

Código de identificación	Superficie parcela (m <sup>2</sup> )	Superficie edificables				Carga de urbanización (€)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
		Uso predominante		Uso pormenorizado						
		(m <sup>2</sup> )	Uso	(m <sup>2</sup> )	Uso					
<b>Medias</b>	<b>383,02</b>	<b>162,69</b>	-	<b>56,76</b>	-	-	<b>27.020,24</b>	<b>2011</b>	-	<b>24.018,14</b>
19400032	251,00	115,46	Vivienda	40,16	Almacén	0,00	9.000,00	2015	TPAJD	9.241,20
19400056	440,06	184,83	Vivienda	66,01	Almacén	0,00	36.000,00	2013	TPAJD	34.779,60
19400076	458,00	187,78	Vivienda	64,12	Almacén	0,00	36.060,73	2004	TPAJD	28.033,61

#### 2.1.2. Zona de valor 02UU

##### 2.1.2.1. Muestra de mercado de suelos

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

Código de identificación	Superficie parcela (m <sup>2</sup> )	Superficie edificables				Carga de urbanización (€)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
		Uso predominante		Uso pormenorizado						
		(m <sup>2</sup> )	Uso	(m <sup>2</sup> )	Uso					
<b>Medias</b>	<b>540,45</b>	<b>116,50</b>	-	<b>41,73</b>	-	-	<b>35.052,31</b>	<b>2014</b>	-	<b>30.670,38</b>
19400131	804,00	184,92	Vivienda	64,32	Almacén	5,97	30.000,00	2020	TPAJD	27.600,00
19400146	451,00	139,81	Vivienda	49,61	Almacén	5,91	16.000,00	2018	TPAJD	15.275,20
19400074	816,00	179,52	Vivienda	65,28	Almacén	13,92	48.975,00	2017	TPAJD	48.387,30
19400200	452,00	58,76	Vivienda	22,60	Almacén	10,48	48.000,00	2013	TPAJD	46.372,80
19400201	131,00	17,03	Vivienda	6,55	Almacén	10,49	13.362,00	2013	TPAJD	12.909,03
19400202	447,00	58,11	Vivienda	22,35	Almacén	10,49	18.000,00	2012	TPAJD	15.415,20
19400136	682,14	177,36	Vivienda	61,39	Almacén	18,83	71.029,15	2005	TPAJD	48.733,10

### 2.1.2.2. Muestra de mercado de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m <sup>2</sup> ) y tipologías					Año de const.	Año reforma	Tipo reforma	Año estimado	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
		Útil	Const.										
<b>Medias</b>	<b>623,67</b>	<b>114,87</b>	<b>132,10</b>	-	-	<b>2000</b>	-	-	-	<b>175.083,41</b>	<b>2012</b>	-	<b>158.325,77</b>
19400132	456,00	182,61	210,00	01113	Media	2002				230.000,00	2018	TPAJD	219.581,00
19400122	218,80	92,52	106,40	01123	Media	2010				104.300,00	2017	TPAJD	103.048,40
19400151	549,00	121,74	140,00	01113	Media	1994				230.000,00	2016	TPAJD	232.277,00
19400210	511,70	100,17	115,20	01113	Media	2003				207.500,00	2017	TPAJD	205.010,00
19400123	254,20	92,52	106,40	01123	Media	2010				114.200,00	2016	TPAJD	115.330,58
19400155	1.012,00	151,30	174,00	01113	Media	1978	2016	C	1978	153.500,00	2016	TPAJD	155.019,65
19400159	2.000,00	104,35	120,00	01113	Media	1994				252.500,00	2004	TPAJD	196.293,50
19400212	427,00	103,48	119,00	01113	Media	2003				180.333,01	2004	TPAJD	140.190,88
19400205	415,00	100,00	115,00	01113	Media	2003				140.150,52	2004	TPAJD	108.953,01
19400207	393,00	100,00	115,00	01113	Media	2003				138.350,52	2004	TPAJD	107.553,69

### 2.1.3. Zona de valor 0300

#### 2.1.3.1. Muestra de mercado de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m <sup>2</sup> ) y tipologías					Año de const.	Año reforma	Tipo reforma	Año estimado	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
		Útil	Const.										
<b>Medias</b>	<b>1.394,89</b>	<b>38,07</b>	<b>43,78</b>	-	-	<b>1981</b>	-	-	-	<b>53.553,44</b>	<b>2013</b>	-	<b>46.488,99</b>
19400161	1.727,00	39,13	45,00	01113	Media	1988				60.000,00	2020	TPAJD	55.200,00
19400018	918,00	29,57	34,00	01113	Media	1975				65.000,00	2019	TPAJD	59.800,00
19400169	1.320,00	24,35	28,00	01113	Media	1982				23.000,00	2016	TPAJD	23.227,70
19400016	988,00	16,52	19,00	01113	Media	1975				18.000,00	2016	TPAJD	18.178,20
19400168	2.083,00	26,09	30,00	01113	Media	1982				29.300,00	2016	TPAJD	29.590,07
19400184	694,00	24,35	28,00	01113	Media	1989				61.600,00	2005	TPAJD	42.263,76
19400015	589,00	85,22	98,00	01114	Económ.	1975				48.080,97	2004	TPAJD	37.378,15
19400143	362,00	40,87	47,00	01114	Económ.	1980				105.000,00	2004	TPAJD	81.627,00
19400177	3.873,00	56,52	65,00	01113	Media	1982				72.000,00	2017	TPAJD	71.136,00

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

La muestra de mercado de Valle de Olló/Ollaran está elaborada con datos facilitados por la Hacienda Tributaria de Navarra sobre valores declarados en las transmisiones realizadas entre los años 2004 y 2021 por compraventa de bienes inmuebles ubicados en su término municipal.

Para poder ser tenidos en cuenta de manera correcta, estos valores declarados deben de ser actualizados en función de la evolución del mercado inmobiliario para cuyo análisis se ha utilizado como principal fuente de información el Índice de Precios de Vivienda (IPV) publicado por el Instituto Nacional de Estadística para la Comunidad Foral de Navarra, así como otros datos propios de la Hacienda Tributaria de Navarra e

informes y estudios sobre la situación y estimación de la evolución del mercado inmobiliario, dando lugar a los coeficientes que se recogen en la siguiente tabla:

Año de venta	Coefficiente de actualización
2004	0,7774
2005	0,6861
2006	0,5726
2007	0,5597
2008	0,5733
2009	0,6370
2010	0,6798
2011	0,7363
2012	0,8564
2013	0,9661
2014	1,0331
2015	1,0268
2016	1,0099
2017	0,9880
2018	0,9547
2019	0,9200
2020	0,9200
2021	1,0000

### 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 Valle de Olló/Ollaran, presenta los siguientes valores y características por tipo y clase:

Código de identificación	Superficie declarada (m <sup>2</sup> )	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra
19400411	1.164,77	1,00	100	T. Labor Regadio	1.200,00	2011	TPAJD
19400343	2.461,06	1,00	100	T. Labor Regadio	6.000,00	2008	TPAJD
19400488	1.336,58	2,00	100	Pastos Y Arbolado	803,28	2019	TPAJD
19400348	4.315,26	2,00	200	T. Labor Secano	4.316,00	2014	TPAJD
19400230	13.635,49	2,00	200	T. Labor Secano	21.565,00	2013	TPAJD
19400236	10.360,20	2,00	200	T. Labor Secano	16.380,00	2013	TPAJD
19400261	13.023,85	2,00	250	T. Labor Secano	11.000,00	2019	TPAJD
19400325	9.618,39	2,00	250	T. Labor Secano	11.562,00	2016	TPAJD
19400333	12.145,51	2,00	250	T. Labor Secano	14.599,00	2016	TPAJD
19400221	30.447,80	2,00	250	T. Labor Secano	37.624,00	2013	TPAJD
19400338	26.791,30	2,00	250	T. Labor Secano	32.549,00	2010	TPAJD
19400327	30.538,15	2,00	250	T. Labor Secano	45.845,00	2010	TPAJD
19400381	14.464,58	2,00	300	Pastos	8.000,00	2020	TPAJD
19400377	2.782,40	2,00	300	T. Labor Secano	2.970,00	2020	TPAJD
19400378	1.024,80	2,00	300	T. Labor Secano	1.073,00	2020	TPAJD
19400379	157,38	2,00	300	T. Labor Secano	157,00	2020	TPAJD
19400318	9.889,14	2,00	300	T. Labor Secano	11.887,00	2016	TPAJD
19400319	3.895,36	2,00	300	T. Labor Secano	4.682,00	2016	TPAJD
19400321	727,72	2,00	300	Pastizal	656,00	2016	TPAJD

Código de identificación	Superficie declarada (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra
19400322	335,85	2,00	300	Pastizal	303,00	2016	TPAJD
19400323	2.371,05	2,00	300	T. Labor Secano	2.850,00	2016	TPAJD
19400372	27.068,97	2,00	300	T. Labor Secano	26.340,00	2016	TPAJD
19400347	5.577,24	2,00	300	Pastizal	1.629,00	2014	TPAJD
19400228	12.058,92	2,00	300	T. Labor Secano	11.729,00	2013	TPAJD
19400315	18.440,50	2,00	300	T. Labor Secano	18.000,00	2010	TPAJD
19400358	15.977,18	2,00	300	T. Labor Secano	17.700,00	2009	TPAJD
19400341	10.376,15	2,00	300	T. Labor Secano	7.300,00	2008	TPAJD
19400342	10.277,62	2,00	300	T. Labor Secano	7.200,00	2008	TPAJD
19400300	2.086,40	2,00	400	Pastizal	1.881,00	2016	TPAJD
19400306	594,42	2,00	400	Arbolado Diverso	536,00	2016	TPAJD
19400307	2.044,75	2,00	400	Pastizal	1.843,00	2016	TPAJD
19400308	1.951,87	2,00	400	Pastizal	1.760,00	2016	TPAJD
19400386	2.911,52	2,00	400	Pastizal	263,00	2016	TPAJD
19400387	2.757,20	2,00	400	Pastizal	249,00	2016	TPAJD
19400471	11.139,79	2,00	400	Pastos	3.000,00	2013	TPAJD
19400472	2.079,52	2,00	400	Arbolado Diverso	600,00	2013	TPAJD
19400473	6.339,25	2,00	400	Arbustivo	1.600,00	2013	TPAJD
19400390	11.248,98	2,00	400	T. Labor Secano	7.000,00	2012	TPAJD
19400388	3.585,41	2,00	400	Pastizal	1.000,00	2010	TPAJD
19400493	2.295,17	2,00	400	Pastos	1.200,00	2010	TPAJD
19400497	1.530,06	3,00	100	T. Labor Regadio	64,59	2014	TPAJD
19400234	531,61	3,00	100	Arbolado Diverso	250,00	2013	TPAJD
19400235	691,33	3,00	100	Arbolado Diverso	320,00	2013	TPAJD
19400380	6.066,75	3,00	300	Pastos	1.300,00	2020	TPAJD
19400251	17.773,70	3,00	300	Pastizal	6.000,00	2019	TPAJD
19400252	368,14	3,00	300	Pastos	100,00	2019	TPAJD
19400364	524,58	3,00	300	Arbolado Diverso	200,00	2017	TPAJD
19400385	3.594,00	3,00	300	Pastos	1.070,00	2017	TPAJD
19400425	1.430,52	3,00	300	Arbustivo	400,00	2017	TPAJD
19400373	716,65	3,00	300	Pastos	47,00	2016	TPAJD
19400374	623,05	3,00	300	Pastos	41,00	2016	TPAJD
19400375	671,89	3,00	300	Pastos	44,00	2016	TPAJD
19400376	246,65	3,00	300	Arbolado Diverso	16,00	2016	TPAJD
19400245	3.669,00	3,00	300	Frutales Diversos	2.241,35	2014	TPAJD
19400355	1.328,61	3,00	300	Arbolado Diverso	400,00	2014	TPAJD
19400356	1.070,69	3,00	300	Arbolado Diverso	300,00	2014	TPAJD
19400332	677,91	3,00	300	Pastos	50,00	2014	TPAJD
19400255	3.944,50	3,00	300	Pastos	256,00	2014	TPAJD
19400256	3.530,49	3,00	300	Pastos Y Arbolado	229,00	2014	TPAJD
19400257	2.907,64	3,00	300	Pastos	188,00	2014	TPAJD
19400258	375,69	3,00	300	Arbolado Diverso	24,00	2014	TPAJD
19400259	1.706,33	3,00	300	Arbolado Diverso	110,00	2014	TPAJD
19400220	2.186,79	3,00	300	Arbolado Diverso	430,00	2013	TPAJD
19400222	5.029,12	3,00	300	Pastos Y Arbolado	920,00	2013	TPAJD
19400223	1.195,54	3,00	300	Pastos	220,00	2013	TPAJD
19400224	653,04	3,00	300	Pastos	130,00	2013	TPAJD
19400229	2.260,94	3,00	300	Pastos	400,00	2013	TPAJD
19400231	1.828,53	3,00	300	Arbolado Diverso	340,00	2013	TPAJD
19400232	157,82	3,00	300	Pastos	30,00	2013	TPAJD
19400240	2.351,62	3,00	300	Pastos	450,00	2013	TPAJD
19400242	2.956,10	3,00	300	Arbolado Diverso	739,47	2013	TPAJD
19400391	29.650,84	3,00	300	Pastos	12.800,00	2012	TPAJD
19400392	713,01	3,00	300	Pastos	200,00	2012	TPAJD
19400351	829,05	3,00	300	Pastos	53,81	2012	TPAJD

Código de identificación	Superficie declarada (m <sup>2</sup> )	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra
19400317	967,30	3,00	300	Arbolado Diverso	100,00	2010	TPAJD
19400340	1.088,25	3,00	300	Pastos	100,00	2010	TPAJD
19400368	300,12	3,00	300	Pastos	200,00	2010	TPAJD
19400328	1.381,97	3,00	300	Pastos	140,00	2010	TPAJD
19400329	346,84	3,00	300	Pastos	35,00	2010	TPAJD
19400330	797,14	3,00	300	Pastos	80,00	2010	TPAJD
19400360	4.618,43	3,00	300	Pastos	1.200,00	2009	TPAJD
19400362	4.456,32	3,00	300	Pastos	1.100,00	2009	TPAJD
19400366	5.602,54	3,00	300	Pastos Y Arbolado	1.000,00	2009	TPAJD
19400475	5.365,09	3,00	300	Pastos	1.700,00	2009	TPAJD
19400476	4.571,02	3,00	300	Pastos	1.500,00	2009	TPAJD
19400477	3.008,69	3,00	300	Pastos	1.000,00	2009	TPAJD
19400478	859,18	3,00	300	Pastos	170,00	2009	TPAJD
19400483	1.442,59	3,00	300	Pastos	500,00	2009	TPAJD
19400344	6.388,62	3,00	300	Pastos	175,42	2008	TPAJD
19400345	9.339,70	3,00	300	Pastizal	300,00	2008	TPAJD
19400346	1.321,41	3,00	300	Pastos Y Arbolado	60,00	2008	TPAJD

### 3. PARCELA TIPO

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

#### 3.1. Zona de valor 01HA

##### 3.1.1. Análisis de mercado de 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	Superficie (m²)				Coeficientes				Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda	Almacén	Porche	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
<b>Medias</b>	<b>626,96</b>	<b>211,66</b>	<b>217,56</b>	<b>6,00</b>	<b>0,93</b>	<b>0,4908</b>	<b>0,94</b>	<b>1,01</b>	<b>122.991,60</b>
19400127	821,00	264,00	88,00	0,00	0,89	0,5951	1,00	0,98	147.200,00
19400065	120,90	170,60	60,20	0,00	1,10	0,7072	1,00	1,02	110.400,00
19400150	102,00	180,00	68,00	0,00	0,89	0,4753	0,90	1,02	60.720,00
19400092	1.376,00	280,00	654,00	0,00	0,75	0,3100	0,90	0,97	102.152,90
19400002	404,00	144,00	96,80	0,00	0,94	0,4706	0,95	1,04	144.634,00
19400054	544,70	149,30	33,00	10,00	1,16	0,6530	1,00	1,03	196.972,00
19400090	1.008,00	155,00	381,00	44,00	0,75	0,3100	0,90	1,03	74.778,00
19400157	353,00	74,00	74,00	0,00	1,16	0,5864	1,00	1,07	120.067,50
19400075	913,00	488,00	503,00	0,00	0,75	0,3100	0,80	0,91	150.000,00

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:

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

Siendo:

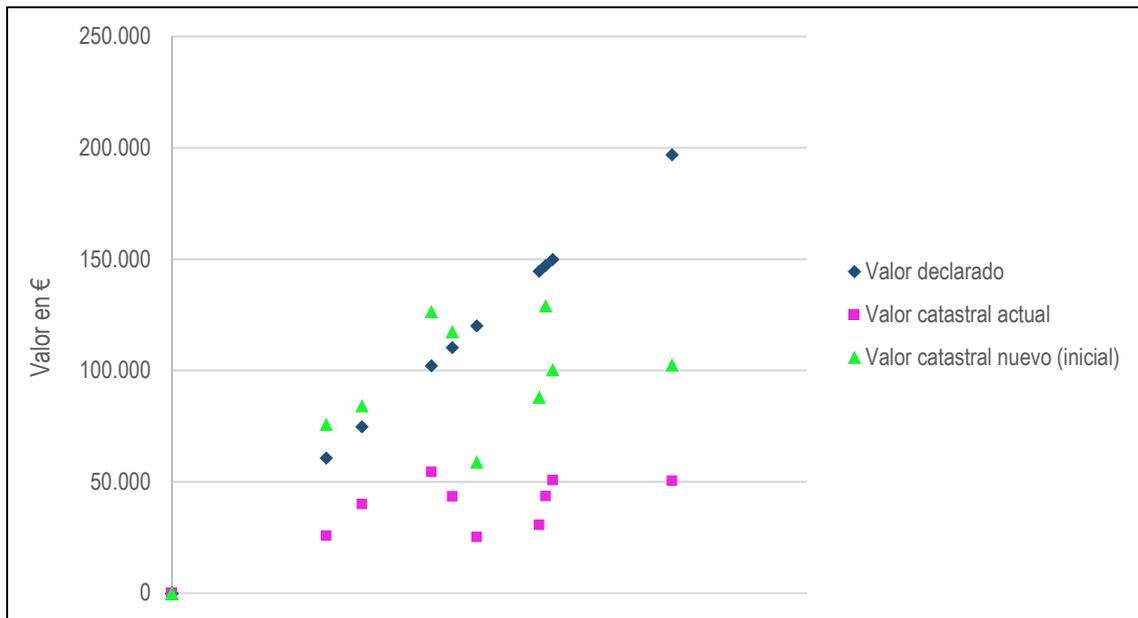
$VR_{i10}$	valor básico de repercusión por metro cuadrado del suelo del uso predominante en la zona de valor i
$VM_{i0}$	valor de mercado global de la parcela tipo de la zona de valor i
$VAC_{ij0}$	valor actual del total de superficie construida del uso j en la parcela-tipo de la zona de valor i
$ks_{ij}$	coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en el la zona de valor i
$R_{ij}$	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 (m <sup>2</sup> )				Coeficiente valor tipo medio	Año construcción	Coste ejecución material estimado (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción		Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Correctores del valor de repercusión		Valor medio de la muestra	Valor de repercusión del suelo
Parcela	Vivienda	Almacén	Porche					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta		
626,96	211,66	217,56	6,00	0,93	1977	445,98	1,30	0,4908	0,94	1,10	1,01	1,00	122.991,60	116,38

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 116,38 €/m<sup>2</sup> sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



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

Características de la parcela tipo	Parcela media corregida	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Porche
Superficie de parcela (m <sup>2</sup> )	626,96	463,46	463,00		
Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Vivienda	211,66	182,20	182,00	-
	Almacén	217,56	289,56	-	290,00
	Porche	6,00	3,57	-	4,00
Coeficiente de tipo constructivo	0,93	0,93	1,10	0,42	0,48
Año de construcción	1977	1970	2021	2021	2021
Edificabilidad real (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Vivienda	0,34	0,39	0,39	-
	Otros usos	0,36	0,63	-	0,63
Edificabilidad ponencia (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Vivienda	0,34	0,43	0,43	-
	Otros usos	0,36	0,63	-	0,63
Coste ejecución material estimado (€/m <sup>2</sup> )	Vivienda	445,98	443,42	572,00	-
	Almacén	170,28	169,31	-	218,00
	Porche	194,61	193,49	-	-
Coste del proceso inmobiliario de la construcción	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30

Características de la parcela tipo		Parcela media corregida	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
				Vivienda	Almacén	Porche
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,4908	0,4576	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,94	0,93	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,01	1,02	1,02	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	0,89	0,95	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		98.172,03	90.255,45	146.234,00	89.344,00	1.399,00
Valor suelo sin consolidar (€)		-	504,10			466,69
Valor suelo libre consolidado (€)		2.266,60	1.334,76			1.333,44
Valor estimado (€/m²)		225,57	189,88			497,85
Valor de repercusión (€/m²)		50,05	50,00	50,00		19,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 920,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 800,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 304,00 €/m² de superficie construida.

### 3.2. Zona de valor 02UU

#### 3.2.1. Análisis de mercado de suelos

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

Código de identificación	Superficie parcela (m²)	Superficie edificables		Carga de urbanización (€)	Valor declarado actualizado (€)	Valor declarado actualizado por m² (€/m²)	Valor de repercusión (€/m²)
		Uso predominante (m²)	Uso pormenorizado (m²)				
<b>Medias</b>	<b>540,45</b>	<b>116,50</b>	<b>41,73</b>	-	<b>30.670,38</b>	<b>62,08</b>	<b>276,56</b>
19400131	804,00	184,92	64,32	5,97	27.600,00	34,33	119,94
19400146	451,00	139,81	49,61	5,91	15.275,20	33,87	97,76
19400074	816,00	179,52	65,28	13,92	48.387,30	59,30	238,47
19400200	452,00	58,76	22,60	10,48	46.372,80	102,59	514,91
19400201	131,00	17,03	6,55	10,49	12.909,03	98,54	496,38
19400202	447,00	58,11	22,35	10,49	15.415,20	34,49	203,34
19400136	682,14	177,36	61,39	18,83	48.733,10	71,44	265,15

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

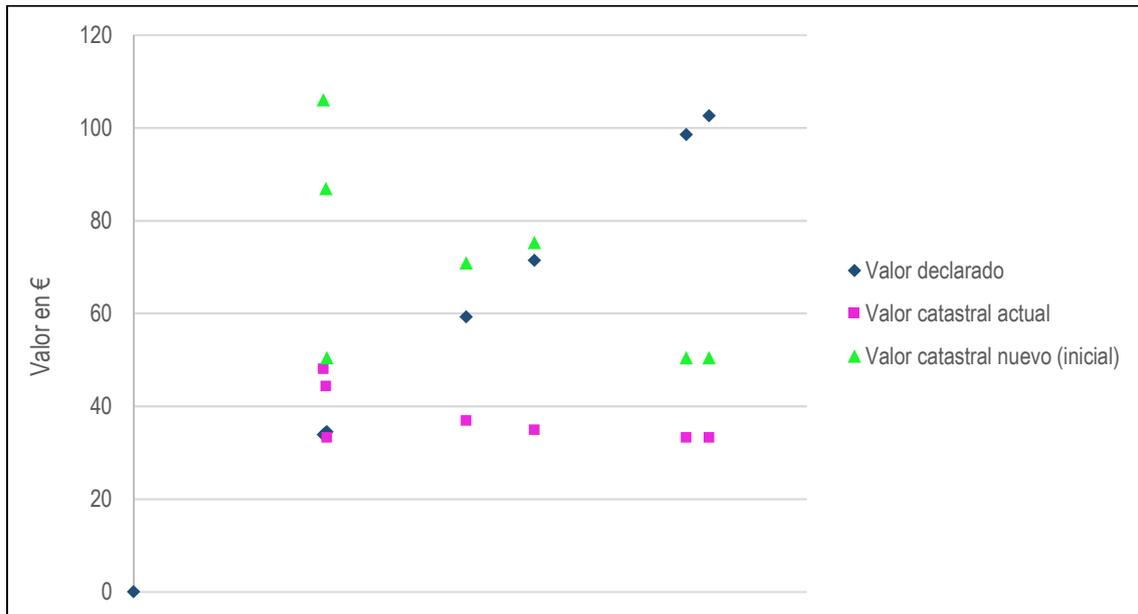
Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario, con las características de la parcela media de la muestra se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación, completada con las correcciones correspondientes de la Norma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

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

Siendo:

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

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 276,56 €/m2 sobre los recintos que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



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

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

Características de la parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Porche
Superficie de parcela (m²)		636,16	636,00		
Superficie construida (m²)	Vivienda	150,53	151,00	-	
	Almacén	38,38	-	38,00	-
	Porche	15,41	-		15,00
Coeficiente de tipo constructivo		1,15	1,16	0,42	0,48
Año de construcción		2001	2021	2021	2021
Edificabilidad real (m²/m²)	Vivienda	0,24	0,23	-	
	Otros usos	0,08	-	0,08	
Edificabilidad ponencia (m²/m²)	Vivienda	0,27	0,27	-	
	Otros usos	0,09	-	0,09	
Coste ejecución material estimado (€/m²)	Vivienda	550,08	603,00	-	
	Almacén	199,17	-	218,00	-
	Porche	227,62	-		250,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,30	1,30	1,30	1,30
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,6393	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,99	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,10	1,10	1,10	1,10
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,03	1,03	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		103.469,49	139.944,00	13.485,00	5.947,00
Valor suelo sin consolidar (€)		2.013,54	2.034,24		
Valor suelo libre consolidado (€)		5.060,02	4.693,68		
Valor estimado (€/m²)		506,41	781,25		
Valor de repercusión (€/m²)		97,00	97,00	35,00	

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 1.028,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 894,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 322,00 €/m² de superficie construida.

### 3.3. Zona de valor 0300

#### 3.3.1. 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	Superficie (m²)				Coeficientes				Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda	Almacén	Porche	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
<b>Medias</b>	<b>1.394,89</b>	<b>43,78</b>	<b>13,56</b>	<b>3,00</b>	<b>1,11</b>	<b>0,5105</b>	<b>0,97</b>	<b>1,08</b>	<b>46.488,99</b>
19400161	1.727,00	45,00	0,00	3,00	1,16	0,5489	1,00	1,08	55.200,00

Código de identificación	Superficie (m²)				Coeficientes				Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda	Almacén	Porche	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
19400018	918,00	34,00	0,00	0,00	1,16	0,4800	0,95	1,08	59.800,00
19400169	1.320,00	28,00	0,00	0,00	1,16	0,5153	0,95	1,08	23.227,70
19400016	988,00	19,00	0,00	0,00	1,16	0,4800	0,95	1,08	18.178,20
19400168	2.083,00	30,00	0,00	0,00	1,16	0,5153	0,90	1,08	29.590,07
19400184	694,00	28,00	0,00	0,00	1,16	0,5548	1,00	1,08	42.263,76
19400015	589,00	98,00	0,00	0,00	0,94	0,4800	1,00	1,06	37.378,15
19400143	362,00	47,00	32,00	24,00	0,94	0,5048	1,00	1,08	81.627,00
19400177	3.873,00	65,00	90,00	0,00	1,16	0,5153	1,00	1,08	71.136,00

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:

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

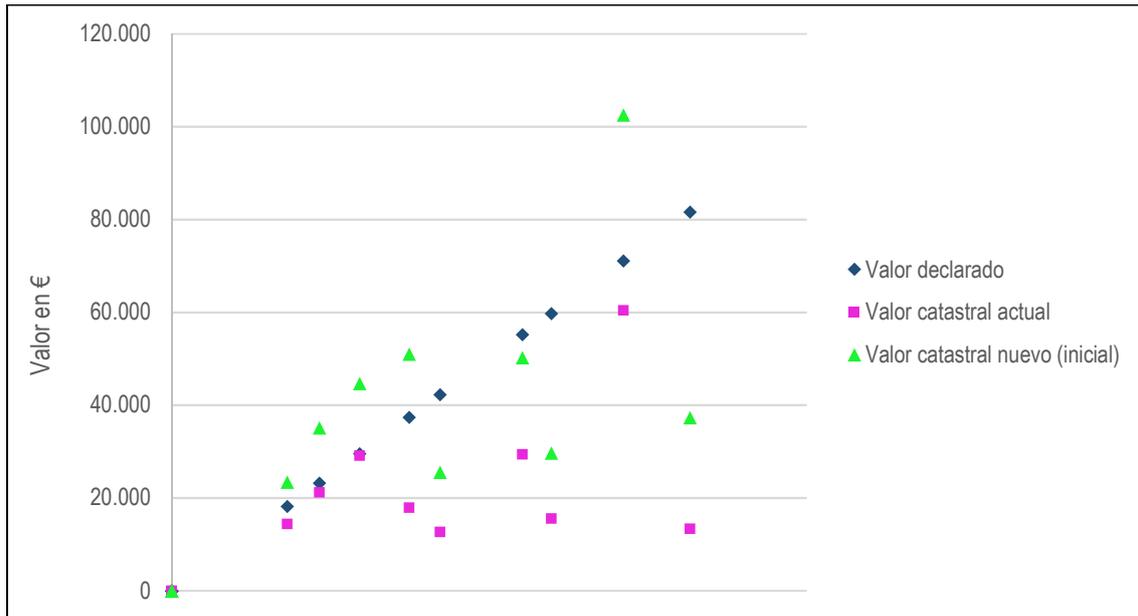
Siendo:

- $VR_{i10}$  valor básico de repercusión por metro cuadrado del suelo del uso predominante en la zona de valor i
- $VM_{i0}$  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
- $ks_{ij}$  coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en el la zona de valor i
- $R_{ij}$  valor adoptado para la relación entre los valores de repercusión del uso j y del uso predominante en la zona de valor i
- $E_{ij0}$  edificabilidad para el uso j de la parcela tipo de la zona de valor i
- $S_{i0}$  superficie de la parcela tipo del polígono fiscal i
- $SCC_{ij0}$  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 medio	Año construcción	Coste ejecución material estimado (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción		Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Correctores del valor de repercusión		Valor medio de la muestra	Valor de repercusión del suelo
Parcela	Vivienda	Almacén	Porche					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta		
1.394,89	43,78	13,56	3,00	1,11	1981	531,56	1,30	0,5105	0,97	1,10	1,08	1,00	46.488,99	143,88

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 143,88 €/m² sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



El artículo 22.1 de la LFRRTC establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; 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 0,65 veces la desviación típica entre la media del valor declarado y el valor aditivo obtenido con las características del cuadro anterior.

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

Características de la parcela tipo		Parcela media corregida	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
				Vivienda	Almacén	Porche
Superficie de parcela (m <sup>2</sup> )		1.394,89	1.642,25	1.642,00		
Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Vivienda	43,78	66,53	67,00	-	
	Almacén	13,56	16,14	-	16,00	-
	Porche	3,00	3,10	-		3,00
Coeficiente de tipo constructivo		1,11	1,13	1,16	0,42	0,48
Año de construcción		1981	1983	2021	2021	2021
Edificabilidad real (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Vivienda	0,03	0,04	0,04	-	
	Otros usos	0,01	0,01	-	0,01	
Edificabilidad ponencia (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Vivienda	0,03	0,04	0,04	-	
	Otros usos	0,02	0,01	-	0,01	
Coste ejecución material estimado (€/m <sup>2</sup> )	Vivienda	531,56	541,94	603,00	-	
	Almacén	192,46	196,22	-	218,00	-
	Porche	219,95	224,25	-		250,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5105	0,5217	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,97	0,98	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		28.658,46	39.974,39	63.162,00	6.363,00	1.318,00

Características de la parcela tipo	Parcela media corregida	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Porche
Valor suelo sin consolidar (€)	619,37	-			-
Valor suelo libre consolidado (€)	7.600,27	8.890,05			7.936,33
Valor estimado (€/m <sup>2</sup> )	475,00	466,07			823,76
Valor de repercusión (€/m <sup>2</sup> )	56,52	56,00	56,00		20,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 978,00 €/m<sup>2</sup> de superficie útil, lo que representa un valor de 850,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 305,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida.

### 3.4. Zona de valor 04DD

#### 3.4.1. 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, 50 €/m<sup>2</sup> de la zona de valor 01HA, fijándose una proporción del 25 % con respecto al citado valor de repercusión.

Características de la parcela tipo		Parcela tipo adoptada		
		Casa de campo	Almacén	Porche
Superficie de parcela (m <sup>2</sup> )				1.985,00
Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Casa de campo	79,00		-
	Almacén	-	24,00	-
	Porche		-	3,00
Coeficiente de tipo constructivo		1,16	0,42	0,48
Año de construcción		2021	2021	2021
Edificabilidad real (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Casa de campo	0,03		-
	Otros usos	-		0,01
Edificabilidad ponencia (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Casa de campo	0,01		-
	Otros usos	-		0,01
Coste ejecución material estimado (€/m <sup>2</sup> )	Casa de campo	603,00		-
	Almacén	-	218,00	-
	Porche		-	250,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,30	1,30	1,30
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,10	1,10	1,10
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,07	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		67.364,00	8.220,00	1.152,00
Valor suelo sin consolidar (€)				-
Valor suelo libre consolidado (€)				5.796,20
Valor estimado (€/m <sup>2</sup> )				723,92
Valor de repercusión (€/m <sup>2</sup> )		12,00		4,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 918,00 €/m<sup>2</sup> de superficie útil, lo que representa un valor de 798,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 288,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida.

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

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

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

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

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

Siendo:

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

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

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

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

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

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

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

Siendo:

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

Características de la parcela tipo		Vivienda precio tasado		Vivienda precio pactado	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Superficie	Útil (m²)	90,00	40,00	120,00	40,00
	Construida privada (m²)	105,82	36,81	120,27	36,81
	Construida (m²)	122,75	42,70	139,51	42,70
Coeficiente valor tipo medio		1,00	0,42	1,00	0,42
Año construcción		2020	2020	2020	2020
Coste ejecución material estimado (€/m²)		520,00	218,00	520,00	218,00
Coste proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,00	1,00	1,00
	Planta	1,000	1,000	1,000	1,000
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcionla	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	129.280,64	19.882,61	157.621,19	20.502,58
	Por m² construido (€/m²)	1.053,20	465,66	1.129,82	480,18
Valor de repercusión (€/m²)		234,00	120,00	302,00	132,00

#### 4. ANALISIS DE COSTES

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

##### 4.1.1. Zona de valor 01HA

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la vivienda que se desarrolle en esta zona de valor es de 572,00 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	14,86 m <sup>2</sup>
Superficie 2 baños	4,95 m <sup>2</sup>
Superficie aseo	3,00 m <sup>2</sup>
Superficie útil	158,05 m <sup>2</sup>
Fachada a calle	34,77 m <sup>2</sup>
Tabicón distribuciones	59,06 m <sup>2</sup>
Tabique distribuciones	11,99 m <sup>2</sup>
Superficie construida	182,00 m <sup>2</sup>
Carpintería exterior	28,61 m <sup>2</sup>
Carpintería interior	15,72 m <sup>2</sup>
Superficie parcela	463,00 m <sup>2</sup>
Altura edificación	B+1+Entr
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma				Adosado	182,00	m <sup>2</sup>
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,13663	18,53 €	2,53 €	0,443
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,03500	78,62 €	2,75 €	0,481
	2 Kg/cm <sup>2</sup> Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,06442	103,35 €	6,66 €	1,164
	Hormi. limpi. Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m <sup>3</sup>	0,03720	162,79 €	6,06 €	1,059
	0,50 ml Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido					18,00 €
Saneamiento Sótano o SS.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,02008	32,56 €	0,65 €	0,114
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	25,14 €	0,48 €	0,084
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	20,66 €	1,87 €	0,328
	Planta baja Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	19,21 €	0,30 €	0,053
	1 Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00830	176,04 €	1,46 €	0,255
Plantas vivi.	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	201,34 €	3,06 €	0,535
	2 Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				7,83 €	1,369
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,01983	149,96 €	2,97 €	0,520
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,01983	149,96 €	2,97 €	0,520
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00415	1.376,72 €	5,71 €	0,999
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02282	25,24 €	0,58 €	0,101
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,06224	26,69 €	1,66 €	0,290
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm <sup>2</sup>	ml	0,10373	10,23 €	1,06 €	0,186
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido					14,96 €
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m <sup>3</sup>	0,01986	285,23 €	5,67 €	0,990
	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	11,0039	0,86 €	9,43 €	1,648
Planta baja	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16809	59,93 €	10,07 €	1,761
	1 Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,79333	11,96 €	9,49 €	1,659
Plantas vivi.	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,86 €	0,94 €	0,165
	1 Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,72787	7,12 €	5,18 €	0,906

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma				Adosado 182,00 m <sup>2</sup>		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Entrecubierta 1	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	28,82 €	28,82 €	5,038
	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,57 €	0,57 €	0,100
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				70,17 €	12,267
Cubierta 3 Alturas 100,00 % inclinada 2 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,42047	35,22 €	14,81 €	2,589
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,03057	37,61 €	1,15 €	0,201
	Canalón de PVC	ml	0,08379	29,58 €	2,48 €	0,433
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,05978	24,41 €	1,46 €	0,255
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,07541	150,60 €	11,36 €	1,985
Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido					31,25 €	5,464
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02198	426,79 €	9,38 €	1,640
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,09670	14,36 €	1,39 €	0,243
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,04286	14,36 €	0,62 €	0,108
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m <sup>3</sup> /hr,	ud	0,02198	122,48 €	2,69 €	0,471
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,05385	14,36 €	0,77 €	0,135
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02198	21,56 €	0,47 €	0,083
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03297	21,56 €	0,71 €	0,124
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05495	18,53 €	1,02 €	0,178
Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido					17,05 €	2,981
Tabiquerías  Coef. Facha. 0,22 ml/m <sup>2</sup> sum Coef. Ventil. 0,181 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	0,43172	78,05 €	33,69 €	5,891
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,94114	2,93 €	2,76 €	0,482
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,19105	5,08 €	0,97 €	0,170
	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,35942	17,88 €	6,43 €	1,123
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12436	19,96 €	2,48 €	0,434
	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10311	21,95 €	2,26 €	0,396
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,80945	24,48 €	19,82 €	3,465
	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,58635	23,45 €	13,75 €	2,404
Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,20250	17,88 €	3,62 €	0,633	
Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido					85,78 €	14,997
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1,92280	10,47 €	20,12 €	3,518
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,61077	11,17 €	6,83 €	1,193
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,21424	17,27 €	3,70 €	0,647
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,51418	26,40 €	13,58 €	2,373
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido					44,22 €
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,37929	7,39 €	2,80 €	0,490
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,49588	4,93 €	2,44 €	0,427
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,04012	15,77 €	0,63 €	0,111
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,07692	15,07 €	1,16 €	0,203
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido					7,04 €
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,15253	34,18 €	5,21 €	0,911
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m <sup>2</sup>	0,71589	34,11 €	24,42 €	4,269
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,72525	4,08 €	2,96 €	0,517
	Gradas de roble sobre peldaño de obra	ml	0,15824	67,78 €	10,73 €	1,875
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,17582	4,96 €	0,87 €	0,152
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido					44,19 €
Carpintería exterior 0,181 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,13989	181,08 €	25,33 €	4,429
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,01729	188,48 €	3,26 €	0,570
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40942	5,25 €	2,15 €	0,376
	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,15718	27,01 €	4,25 €	0,742
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40942	2,06 €	0,84 €	0,147
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,12436	31,42 €	3,91 €	0,683
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,18663	30,95 €	5,78 €	1,010
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,14147	22,35 €	3,16 €	0,553

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma				Adosado 182,00 m²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				48,67 €	8,509
Carpintería interior 0,086 m²/m² sum	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00549	519,80 €	2,86 €	0,499
	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,02555	204,32 €	5,22 €	0,913
	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,02747	196,85 €	5,41 €	0,945
	Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz	ud	0,01648	218,75 €	3,61 €	0,630
	Colocación de cercos interiores	m²	0,13857	14,37 €	1,99 €	0,348
	Barandado escalera de 90 cm, balaustrada y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación	ml	0,05495	246,68 €	13,55 €	2,370
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				32,64 €	5,706
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00549	339,68 €	1,87 €	0,326
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,11429	14,53 €	1,66 €	0,290
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00549	208,60 €	1,15 €	0,200
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00549	257,94 €	1,42 €	0,248
2	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00549	269,98 €	1,48 €	0,259
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00549	367,05 €	2,02 €	0,353
1	Bañera 1,20, lavabo, inodoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00549	583,54 €	3,21 €	0,561
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,01099	384,65 €	4,23 €	0,739
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01099	466,87 €	5,13 €	0,897
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,01099	736,65 €	8,10 €	1,415
	Ayudas albañilería	ud	0,00549	442,03 €	2,43 €	0,425
	Total capítulo de fontanería por m² construido				32,68 €	5,713
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00549	1.699,74 €	9,34 €	1,633
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,05659	11,41 €	0,65 €	0,113
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00549	2.175,04 €	11,95 €	2,089
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,71210	14,97 €	10,66 €	1,864
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,09032	150,96 €	13,63 €	2,384
	Ayudas de albañilería	ud	0,00549	172,16 €	0,95 €	0,165
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				47,18 €	8,247
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,00549	2.139,76 €	11,76 €	2,055
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00549	737,90 €	4,05 €	0,709
	Total capítulo de energía solar por m² construido				15,81 €	2,764
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00415	72,04 €	0,30 €	0,052
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,09876	10,23 €	1,01 €	0,177
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00549	197,59 €	1,09 €	0,190
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00549	406,61 €	2,23 €	0,391
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00549	1.436,03 €	7,89 €	1,379
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00549	232,32 €	1,28 €	0,223
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00415	330,67 €	1,37 €	0,240
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00415	3.024,69 €	12,55 €	2,194
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00549	409,80 €	2,25 €	0,394
		Total capítulo de electricidad por m² construido				29,97 €
Telecomunica.          11 Tubos	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00092	344,02 €	0,32 €	0,055
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00916	55,97 €	0,51 €	0,090
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,01557	10,41 €	0,16 €	0,028
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00916	6,89 €	0,06 €	0,011
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00092	122,25 €	0,11 €	0,020
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,01374	6,08 €	0,08 €	0,015
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00092	704,36 €	0,65 €	0,113
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00092	1.846,57 €	1,69 €	0,296
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,05495	12,80 €	0,70 €	0,123
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,05495	12,73 €	0,70 €	0,122
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,05495	11,37 €	0,62 €	0,109
Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00046	122,44 €	0,06 €	0,010	

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma				Adosado 182,00 m <sup>2</sup>		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
4 Tomas ser.	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00549	89,04 €	0,49 €	0,086
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02198	107,11 €	2,35 €	0,412
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00733	130,14 €	0,95 €	0,167
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido				9,46 €	1,655
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,85548	3,22 €	5,97 €	1,044
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,71589	3,31 €	2,37 €	0,414
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,15253	3,31 €	0,50 €	0,088
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				8,84 €	1,546
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	6,26 €	6,26 €	1,094
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				6,26 €	1,094
Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de unifamiliar tipo medio				182,00 m <sup>2</sup>	572,00 €	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 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	13,04 m <sup>2</sup>
Superficie 2 baños	4,95 m <sup>2</sup>
Superficie aseo	3,00 m <sup>2</sup>
Superficie útil	126,54 m <sup>2</sup>
Fachada a calle	63,27 ml
Tabicón distribuciones	125,48 ml
Tabique distribuciones	21,82 ml
Superficie construida	151,00 m <sup>2</sup>
Carpintería exterior	22,90 m <sup>2</sup>
Carpintería interior	15,10 m <sup>2</sup>
Superficie parcela	636,00 m <sup>2</sup>
Altura edificación	B+1
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma				Aislado 151,00 m <sup>2</sup>		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,14212	16,19 €	2,30 €	0,382
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,03500	68,71 €	2,40 €	0,399
2 Kg/cm <sup>2</sup>	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,06442	90,33 €	5,82 €	0,965
Hormi. limpi.	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m <sup>3</sup>	0,04270	142,28 €	6,07 €	1,007
0,50 ml	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido				16,60 €	2,753
Saneamiento Sótano o SS.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,02008	28,46 €	0,57 €	0,095
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	21,98 €	0,42 €	0,069
Planta baja 1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	18,05 €	1,64 €	0,272
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	16,79 €	0,26 €	0,044
Plantas vivi. 2	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00952	153,86 €	1,47 €	0,243
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	175,98 €	2,67 €	0,444
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				7,03 €	1,166

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma		Aislado 151,00 m <sup>2</sup>					
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02188	123,01 €	2,69 €	0,446	
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02188	123,01 €	2,69 €	0,446	
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00476	1.252,88 €	5,97 €	0,989	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02619	22,06 €	0,58 €	0,096	
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,07143	22,92 €	1,64 €	0,271	
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm <sup>2</sup>	ml	0,11905	8,94 €	1,06 €	0,177	
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido					14,63 €	2,426
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m <sup>3</sup>	0,02394	249,31 €	5,97 €	0,990	
	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,0050	0,75 €	6,74 €	1,118	
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16127	52,38 €	8,45 €	1,401	
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,84097	10,45 €	8,79 €	1,458	
	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,75 €	0,82 €	0,137	
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68400	6,19 €	4,23 €	0,702	
	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	24,32 €	24,32 €	4,034	
	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	0,083	
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido					59,83 €	9,922
	Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,40000	30,78 €	12,31 €	2,042
Limahoya en chapa de zinc		ml	0,02908	32,88 €	0,96 €	0,159	
Canalón de PVC		ml	0,16274	25,86 €	4,21 €	0,698	
Bajante de PVC D=83 mmm		ml	0,12205	21,33 €	2,60 €	0,432	
Alero completo incluso estructura y cubrición		m <sup>2</sup>	0,14646	129,20 €	18,92 €	3,138	
Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido					39,00 €	6,468	
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02649	373,03 €	9,88 €	1,639	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,11656	12,55 €	1,46 €	0,243	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,05166	12,55 €	0,65 €	0,108	
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m <sup>3</sup> /hr,	ud	0,02649	107,05 €	2,84 €	0,470	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,06490	12,55 €	0,81 €	0,135	
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02649	18,84 €	0,50 €	0,083	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03311	18,84 €	0,62 €	0,103	
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05960	16,20 €	0,97 €	0,160	
Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido					17,73 €	2,940	
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	1,10543	67,19 €	74,27 €	12,317	
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,40983	2,56 €	6,17 €	1,024	
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,41900	4,44 €	1,86 €	0,309	
	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,98130	15,63 €	15,33 €	2,543	
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12001	17,45 €	2,09 €	0,347	
	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,09950	19,18 €	1,91 €	0,317	
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,20252	21,40 €	4,33 €	0,719	
	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,68906	20,50 €	14,12 €	2,342	
	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,25039	15,63 €	3,91 €	0,649	
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido					124,01 €	20,566
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1,90067	9,15 €	17,39 €	2,883	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,58444	9,77 €	5,71 €	0,947	
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,20124	15,09 €	3,04 €	0,504	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,60260	23,08 €	13,91 €	2,306	
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido					40,04 €	6,640
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	1,02487	6,46 €	6,62 €	1,098	
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,54646	4,31 €	2,35 €	0,390	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,08799	13,78 €	1,21 €	0,201	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,09272	13,17 €	1,22 €	0,203	
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido					11,41 €	1,892
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,17177	29,87 €	5,13 €	0,851	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m <sup>2</sup>	0,66623	29,81 €	19,86 €	3,294	

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma		Aislado 151,00 m <sup>2</sup>				
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,70575	3,56 €	2,52 €	0,417
	Gradas de roble sobre peldañado de obra	ml	0,19073	59,25 €	11,30 €	1,874
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,21192	4,33 €	0,92 €	0,152
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				39,73 €	6,588
Carpintería exterior 0,181 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,13499	158,27 €	21,37 €	3,543
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,01668	164,74 €	2,75 €	0,456
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39507	4,59 €	1,81 €	0,301
	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,15168	23,61 €	3,58 €	0,594
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39507	1,80 €	0,71 €	0,118
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,12001	27,46 €	3,30 €	0,547
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,18009	27,05 €	4,87 €	0,808
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,13651	19,54 €	2,67 €	0,442
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				41,05 €	6,808
Carpintería interior 0,100 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00662	454,33 €	3,01 €	0,499
	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,03079	178,58 €	5,50 €	0,912
	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,02649	172,05 €	4,56 €	0,756
	Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz	ud	0,01987	191,19 €	3,80 €	0,630
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,15520	12,56 €	1,95 €	0,323
	Barandado escalera de 90 cm, balastrada y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación	ml	0,06623	215,61 €	14,28 €	2,368
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido				33,09 €	5,488
Fontanería Cocina 1 Baño 2 Aseo 1	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00662	296,90 €	1,97 €	0,326
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,13775	12,70 €	1,75 €	0,290
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00662	182,32 €	1,21 €	0,200
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00662	225,45 €	1,49 €	0,248
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00662	235,97 €	1,56 €	0,259
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00662	320,81 €	2,12 €	0,352
	Bañera 1,20, lavabo, inodoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00662	510,03 €	3,38 €	0,560
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,01325	336,20 €	4,45 €	0,738
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01325	408,06 €	5,40 €	0,896
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,01325	643,86 €	8,53 €	1,414
	Ayudas albañilería	ud	0,00662	386,35 €	2,56 €	0,424
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				34,43 €	5,709
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00662	1.485,63 €	9,84 €	1,632
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,06821	9,97 €	0,68 €	0,113
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00662	1.901,07 €	12,59 €	2,088
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,68716	13,08 €	8,99 €	1,491
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08715	131,94 €	11,50 €	1,907
	Ayudas de albañilería	ud	0,00662	150,47 €	1,00 €	0,165
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido				44,59 €	7,395
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m <sup>2</sup> y acumulador 160 ltr	ud	0,00662	1.870,23 €	12,39 €	2,054
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00662	644,95 €	4,27 €	0,708
	Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido				16,66 €	2,762
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00476	62,96 €	0,30 €	0,050
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,11333	8,94 €	1,01 €	0,168
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00662	172,70 €	1,14 €	0,190
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00662	310,45 €	2,06 €	0,341
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00662	1.133,59 €	7,51 €	1,245
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00662	203,06 €	1,34 €	0,223
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00476	289,02 €	1,38 €	0,228
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00476	2.643,69 €	12,59 €	2,088
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00662	358,18 €	2,37 €	0,393
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido				29,70 €	4,926
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00662	299,31 €	1,98 €	0,329
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,06623	48,92 €	3,24 €	0,537
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,11258	9,10 €	1,02 €	0,170
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,06623	6,03 €	0,40 €	0,066
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00662	106,85 €	0,71 €	0,117
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,09934	5,32 €	0,53 €	0,088

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma				Aislado 151,00 m <sup>2</sup>		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
3 Tubos	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00662	495,42 €	3,28 €	0,544
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,06623	8,98 €	0,59 €	0,099
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,06623	11,12 €	0,74 €	0,122
3 Tomas ser.	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,06623	9,94 €	0,66 €	0,109
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00331	107,02 €	0,35 €	0,059
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00662	77,82 €	0,52 €	0,085
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,01987	93,62 €	1,86 €	0,308
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00662	113,75 €	0,75 €	0,125
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido					16,63 €
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,83411	2,81 €	5,16 €	0,856
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,66623	2,89 €	1,92 €	0,319
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,17177	2,89 €	0,50 €	0,082
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido					7,58 €
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	9,25 €	9,25 €	1,534
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				9,25 €	1,534
Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de unifamiliar tipo medio				151,00 m <sup>2</sup>	603,00 €	100,00

#### 4.1.3. Zona de valor 0300

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la vivienda que se desarrolle en esta zona de valor es de 603,00 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	7,13 m <sup>2</sup>
Superficie aseo	3,00 m <sup>2</sup>
Superficie útil	55,76 m <sup>2</sup>
Fachada a calle	27,88 ml
Tabique distribuciones	9,61 ml
Superficie construida	67,00 m <sup>2</sup>
Carpintería exterior	10,09 m <sup>2</sup>
Carpintería interior	7,99 m <sup>2</sup>
Superficie parcela	1.642,00 m <sup>2</sup>
Altura edificación	B+entre
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma				Aislado 67,00 m <sup>2</sup>		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,14989	22,49 €	3,37 €	0,559
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,03500	50,86 €	1,78 €	0,295
	2 Kg/cm <sup>2</sup> Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,03719	102,93 €	3,83 €	0,635
	Hormi. limpi. Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m <sup>3</sup>	0,07769	105,31 €	8,18 €	1,357
	0,50 ml	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido				17,16 €
Sótano o SS.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,06584	21,06 €	1,39 €	0,230
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,03776	16,27 €	0,61 €	0,102
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,31992	13,36 €	4,28 €	0,709
Planta baja 1	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,05384	12,42 €	0,67 €	0,111
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,02985	113,89 €	3,40 €	0,564

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma			Aislado		67,00 m <sup>2</sup>	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Plantas vivi.	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,04653	130,25 €	6,06 €	1,005
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				16,41 €	2,721
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02747	80,30 €	2,21 €	0,366
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02747	80,30 €	2,21 €	0,366
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,01493	1.029,61 €	15,37 €	2,548
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,08209	16,33 €	1,34 €	0,222
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,22388	16,41 €	3,67 €	0,609
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm <sup>2</sup>	ml	0,37313	6,62 €	2,47 €	0,409
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido					27,26 €
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m <sup>3</sup>	0,05395	184,53 €	9,96 €	1,651
	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,3668	0,55 €	5,19 €	0,861
Planta baja 1	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16185	38,77 €	6,27 €	1,041
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,84043	7,74 €	6,50 €	1,079
Plantas vivi.	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,56 €	0,61 €	0,101
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68381	4,59 €	3,14 €	0,521
Entrecubierta	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	16,95 €	16,95 €	2,811
	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,37 €	0,37 €	0,061
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				48,99 €	8,125
Cubierta 1 Alturas 100,00 % inclinada	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m <sup>2</sup>	1,00000	25,19 €	25,19 €	4,177
	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	1,00000	22,78 €	22,78 €	3,778
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,07270	24,33 €	1,77 €	0,293
	Canalón de PVC	ml	0,42229	19,14 €	8,08 €	1,340
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12669	15,79 €	2,00 €	0,332
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,38006	95,99 €	36,48 €	6,050
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido					96,30 €
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,01493	276,10 €	4,12 €	0,683
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,02985	9,29 €	0,28 €	0,046
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m <sup>3</sup> /hr,	ud	0,01493	79,24 €	1,18 €	0,196
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,05970	9,29 €	0,55 €	0,092
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,01493	13,94 €	0,21 €	0,035
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,04478	13,94 €	0,62 €	0,104
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05970	11,99 €	0,72 €	0,119
Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido					7,68 €	1,274
Tabiquerías  Coef. Facha. 0,5 ml/m <sup>2</sup> sum Coef. Ventil. 0,181 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	1,15073	49,52 €	56,99 €	9,451
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,50859	1,90 €	4,76 €	0,789
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,41610	3,29 €	1,37 €	0,227
	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,97451	11,57 €	11,27 €	1,869
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,11917	12,91 €	1,54 €	0,255
	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,09881	14,20 €	1,40 €	0,233
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,88463	15,84 €	14,01 €	2,324
	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,14283	15,17 €	2,17 €	0,359
	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,00712	11,57 €	0,08 €	0,014
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido					93,59 €
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1,84096	6,77 €	12,46 €	2,067
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,74583	7,23 €	5,39 €	0,894
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,08637	11,17 €	0,96 €	0,160
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,42674	17,08 €	7,29 €	1,209
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido					26,11 €
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	1,01778	4,78 €	4,87 €	0,807
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	1,38006	3,19 €	4,40 €	0,730
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,08738	10,20 €	0,89 €	0,148
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido					10,16 €
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,10646	22,11 €	2,35 €	0,390

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma			Aislado		67,00 m <sup>2</sup>	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m <sup>2</sup>	0,72574	22,07 €	16,01 €	2,656
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,58751	2,64 €	1,55 €	0,257
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				19,92 €	3,303
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,13406	117,15 €	15,70 €	2,604
0,181	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,01657	121,93 €	2,02 €	0,335
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39234	3,40 €	1,33 €	0,221
	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,15063	17,47 €	2,63 €	0,436
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39234	1,33 €	0,52 €	0,087
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,11917	20,33 €	2,42 €	0,402
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,17884	20,02 €	3,58 €	0,594
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,13557	14,46 €	1,96 €	0,325
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				30,18 €	5,004
Carpintería interior	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,01493	336,28 €	5,02 €	0,832
0,119	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,05448	132,18 €	7,20 €	1,194
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,18993	9,30 €	1,77 €	0,293
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido				17,79 €	2,950
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,01493	219,75 €	3,28 €	0,544
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,22388	9,40 €	2,10 €	0,349
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,01493	134,95 €	2,01 €	0,334
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,01493	166,87 €	2,49 €	0,413
	Ayudas albañilería	ud	0,01493	161,95 €	2,42 €	0,401
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				12,31 €	2,041
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,01493	1.099,61 €	16,41 €	2,722
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,06716	7,38 €	0,50 €	0,082
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,01493	1.833,61 €	27,37 €	4,539
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,68240	9,68 €	6,61 €	1,096
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08655	97,66 €	8,45 €	1,402
	Ayudas de albañilería	ud	0,01493	111,37 €	1,66 €	0,276
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido				61,00 €	10,116
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m <sup>2</sup> y acumulador 160 ltr	ud	0,01493	1.384,28 €	20,66 €	3,426
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,01493	477,37 €	7,12 €	1,182
	Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido				27,79 €	4,608
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,01493	46,60 €	0,70 €	0,115
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,26866	6,62 €	1,78 €	0,295
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,01493	127,83 €	1,91 €	0,316
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,01493	139,66 €	2,08 €	0,346
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,01493	524,60 €	7,83 €	1,298
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,01493	150,29 €	2,24 €	0,372
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,01493	177,20 €	2,64 €	0,439
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,01493	1.956,76 €	29,21 €	4,843
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,01493	265,11 €	3,96 €	0,656
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido				52,35 €	8,681
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,01493	219,71 €	3,28 €	0,544
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,14925	36,21 €	5,40 €	0,896
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,25373	6,73 €	1,71 €	0,283
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,14925	4,46 €	0,67 €	0,110
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,01493	79,09 €	1,18 €	0,196
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,22388	3,94 €	0,88 €	0,146
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,01493	366,69 €	5,47 €	0,908
3 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,14925	6,64 €	0,99 €	0,164
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,14925	8,23 €	1,23 €	0,204
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,14925	7,36 €	1,10 €	0,182
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00746	79,21 €	0,59 €	0,098
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,01493	57,60 €	0,86 €	0,143
2 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02985	69,29 €	2,07 €	0,343
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00995	84,19 €	0,84 €	0,139
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido				26,27 €	4,356
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,77643	2,08 €	3,70 €	0,614

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma			Aislado		67,00 m <sup>2</sup>	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,72574	2,14 €	1,55 €	0,257
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,10646	2,14 €	0,23 €	0,038
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				5,48 €	0,909
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	6,27 €	6,27 €	1,040
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				6,27 €	1,040
	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de unifamiliar tipo medio			067,00 m <sup>2</sup>	603,00 €	100,00

#### 4.1.4. Zona de valor 04DD

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la casa de campo con uso residencial que se desarrolle en esta zona de valor es de 603,00 Euros/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	8,28 m <sup>2</sup>
Superficie aseo	3,00 m <sup>2</sup>
Superficie útil	66,27 m <sup>2</sup>
Fachada a calle	33,14 ml
Tabique distribuciones	11,43 ml
Superficie construida	79,00 m <sup>2</sup>
Carpintería exterior	12,00 m <sup>2</sup>
Carpintería interior	7,93 m <sup>2</sup>
Superficie parcela	1.985,00 m <sup>2</sup>
Altura edificación	B+entre
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma			Aislado		79,00 m <sup>2</sup>	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,13809	24,02 €	3,32 €	0,550
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,03500	54,32 €	1,90 €	0,315
	2 Kg/cm <sup>2</sup> Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,03719	109,93 €	4,09 €	0,678
Hormi. limpi. 0,50 ml	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m <sup>3</sup>	0,06589	112,47 €	7,41 €	1,229
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido				16,72 €	2,772
Saneamiento Sótano o SS.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,06584	22,49 €	1,48 €	0,246
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,03776	17,37 €	0,66 €	0,109
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,31992	14,27 €	4,57 €	0,757
Planta baja 1	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,05384	13,27 €	0,71 €	0,118
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,02532	121,62 €	3,08 €	0,511
Plantas vivi.	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,04653	139,11 €	6,47 €	1,073
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				16,97 €	2,814
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02747	87,98 €	2,42 €	0,401
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02747	87,98 €	2,42 €	0,401
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,01266	1.072,83 €	13,58 €	2,252
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,06962	17,44 €	1,21 €	0,201
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,18987	17,64 €	3,35 €	0,556
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm <sup>2</sup>	ml	0,31646	7,07 €	2,24 €	0,371
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				25,21 €	4,181
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m <sup>3</sup>	0,04576	197,07 €	9,02 €	1,495

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma			Aislado		79,00 m <sup>2</sup>	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Planta baja 1 Plantas vivi. Entrecubierta	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,3668	0,59 €	5,54 €	0,919
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16185	41,40 €	6,70 €	1,111
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,84043	8,26 €	6,95 €	1,152
	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,59 €	0,65 €	0,108
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68381	4,90 €	3,35 €	0,556
	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	18,10 €	18,10 €	3,002
	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,39 €	0,39 €	0,065
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				50,71 €	8,409
Cubierta 1 Alturas 100,00 % inclinada	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m <sup>2</sup>	1,00000	26,90 €	26,90 €	4,461
	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	1,00000	24,33 €	24,33 €	4,035
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,07270	25,99 €	1,89 €	0,313
	Canalón de PVC	ml	0,42294	20,44 €	8,64 €	1,434
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12688	16,86 €	2,14 €	0,355
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,38065	102,23 €	38,91 €	6,453
		Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido				102,82 €
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,01266	294,87 €	3,73 €	0,619
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,02532	9,92 €	0,25 €	0,042
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m <sup>3</sup> /hr,	ud	0,01266	84,62 €	1,07 €	0,178
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,05063	9,92 €	0,50 €	0,083
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,01266	14,89 €	0,19 €	0,031
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03797	14,89 €	0,57 €	0,094
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05063	12,80 €	0,65 €	0,107
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido				6,96 €	1,154
Tabiquerías  Coef. Facha. 0,5 ml/m <sup>2</sup> sum Coef. Ventil. 0,181 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	1,14483	52,95 €	60,62 €	10,053
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,49573	2,03 €	5,05 €	0,838
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,41944	3,51 €	1,47 €	0,244
	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,98233	12,35 €	12,13 €	2,012
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12013	13,79 €	1,66 €	0,275
	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,09960	15,16 €	1,51 €	0,250
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,69631	16,92 €	11,78 €	1,953
	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,19804	16,20 €	3,21 €	0,532
	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,03130	12,35 €	0,39 €	0,064
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido				97,82 €	16,222
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1,77969	7,23 €	12,87 €	2,134
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,72930	7,72 €	5,63 €	0,934
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,10958	11,93 €	1,31 €	0,217
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,38964	18,24 €	7,11 €	1,179
		Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido				26,91 €
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	1,02595	5,11 €	5,24 €	0,869
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	1,38065	3,41 €	4,70 €	0,780
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,08808	10,89 €	0,96 €	0,159
		Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido				10,90 €
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,10479	23,61 €	2,47 €	0,410
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m <sup>2</sup>	0,73409	23,56 €	17,30 €	2,869
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,58072	2,82 €	1,64 €	0,271
		Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				21,41 €
Carpintería exterior 0,181 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,13514	125,11 €	16,91 €	2,804
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,01670	130,22 €	2,17 €	0,361
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39549	3,63 €	1,43 €	0,238
	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,15184	18,66 €	2,83 €	0,470
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39549	1,42 €	0,56 €	0,093
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,12013	21,71 €	2,61 €	0,432
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,18028	21,38 €	3,85 €	0,639

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma			Aislado		79,00 m <sup>2</sup>	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Vidrio dimalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,13665	15,44 €	2,11 €	0,350
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				32,48 €	5,387
Carpintería interior	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,01266	359,13 €	4,55 €	0,754
	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,04620	141,16 €	6,52 €	1,082
0,100	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,16108	9,93 €	1,60 €	0,265
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido				16,11 €	2,672
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,01266	234,68 €	2,97 €	0,493
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,18987	10,04 €	1,91 €	0,316
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,01266	144,12 €	1,82 €	0,303
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,01266	178,21 €	2,26 €	0,374
	Ayudas albañilería	ud	0,01266	172,95 €	2,19 €	0,363
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				11,15 €	1,848
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,01266	1.174,33 €	14,86 €	2,465
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,05696	7,88 €	0,45 €	0,074
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,01266	1.958,21 €	24,79 €	4,111
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,68788	10,34 €	7,11 €	1,180
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08724	104,30 €	9,10 €	1,509
	Ayudas de albañilería	ud	0,01266	118,94 €	1,51 €	0,250
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido				57,82 €	9,589
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m <sup>2</sup> y acumulador 160 ltr	ud	0,01266	1.478,34 €	18,71 €	3,103
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,01266	509,81 €	6,45 €	1,070
	Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido				25,17 €	4,174
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,01266	49,77 €	0,63 €	0,104
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,22785	7,07 €	1,61 €	0,267
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,01266	136,51 €	1,73 €	0,287
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,01266	162,90 €	2,06 €	0,342
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,01266	560,25 €	7,09 €	1,176
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,01266	160,51 €	2,03 €	0,337
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,01266	189,24 €	2,40 €	0,397
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,01266	2.089,73 €	26,45 €	4,387
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,01266	283,13 €	3,58 €	0,594
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido				47,59 €	7,891
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,01266	235,02 €	2,97 €	0,493
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,12658	38,67 €	4,89 €	0,812
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,21519	7,19 €	1,55 €	0,257
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,12658	4,76 €	0,60 €	0,100
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,01266	84,46 €	1,07 €	0,177
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,18987	4,20 €	0,80 €	0,132
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,01266	391,61 €	4,96 €	0,822
3 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,12658	7,09 €	0,90 €	0,149
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,12658	8,79 €	1,11 €	0,185
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,12658	7,86 €	0,99 €	0,165
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00633	84,59 €	0,54 €	0,089
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,01266	61,51 €	0,78 €	0,129
2 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02532	74,00 €	1,87 €	0,311
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00844	89,91 €	0,76 €	0,126
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido				23,80 €	3,946
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,71732	2,22 €	3,82 €	0,633
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,73409	2,28 €	1,68 €	0,278
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,10479	2,28 €	0,24 €	0,040
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				5,74 €	0,951
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	6,73 €	6,73 €	1,116
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				6,73 €	1,116
	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de unifamiliar tipo medio			079,00 m2	603,00 €	100,00

#### 4.1.1. Zona de valor 00RE

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m <sup>2</sup> construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m <sup>3</sup>	0,02905	35,42 €	1,03 €	0,238
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,00354	58,26 €	0,21 €	0,048
4 Kg/cm <sup>2</sup>	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,02550	102,84 €	2,62 €	0,607
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,75 €	0,62 €	0,143
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido.				4,48 €	1,036
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,01515	23,98 €	0,36 €	0,084
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	35,33 €	0,05 €	0,011
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	27,07 €	0,10 €	0,022
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	21,23 €	0,35 €	0,082
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	17,29 €	1,07 €	0,248
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	16,01 €	0,18 €	0,041
2	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	172,64 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	136,85 €	0,42 €	0,098
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	109,66 €	0,78 €	0,181
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				3,33 €	0,770
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	115,00 €	0,56 €	0,129
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	121,97 €	0,59 €	0,137
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.352,11 €	0,48 €	0,112
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,343
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	22,19 €	0,97 €	0,224
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	21,98 €	0,18 €	0,041
	Caja general de protección	ud	0,00050	317,09 €	0,16 €	0,037
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	30,62 €	0,50 €	0,115
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				4,91 €	1,137
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,0413	0,75 €	6,81 €	1,576
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16488	52,22 €	8,61 €	1,993
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,83652	10,52 €	8,80 €	2,036
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,75 €	0,83 €	0,192
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68810	6,22 €	4,28 €	0,991
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	18,05 €	18,05 €	4,178
2	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	0,116

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m <sup>2</sup> construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				47,88 €	11,08
Cubierta 4	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,25000	52,65 €	13,16 €	3,047
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	33,07 €	0,60 €	0,139
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	54,75 €	1,37 €	0,317
	Canalón de PVC	ml	0,06476	24,22 €	1,57 €	0,363
	Bajante de pluviales PVC D=83 mm	ml	0,07771	19,23 €	1,49 €	0,346
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,05828	105,00 €	6,12 €	1,417
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido				24,31 €	5,628
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0051 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	358,38 €	2,84 €	0,657
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m <sup>3</sup> /h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	177,34 €	1,40 €	0,325
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	11,91 €	0,44 €	0,103
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	10,46 €	0,50 €	0,115
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	17,16 €	0,41 €	0,094
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	11,91 €	0,44 €	0,103
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	39,60 €	1,25 €	0,290
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	15,22 €	0,84 €	0,195
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido				8,13 €	1,881
Tabiquerías Coef. Facha. 0,356122426 ml/m <sup>2</sup> sum Coef. Ventil. 0,1092 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum Superficie ocupada 0,1148 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	0,66344	59,69 €	39,60 €	9,167
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,40 €	3,47 €	0,803
	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,56660	13,62 €	7,72 €	1,786
	Fachada patio 1/2 asta lhd, enfoscado pintado	m <sup>2</sup>	0,03947	38,11 €	1,50 €	0,348
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,11 €	1,04 €	0,242
	Tabique de fachada patio	m <sup>2</sup>	0,00090	13,62 €	0,01 €	0,003
	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	32,96 €	4,18 €	0,968
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	16,12 €	1,06 €	0,246
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	19,30 €	0,99 €	0,229
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,13889	19,41 €	2,70 €	0,624
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m <sup>2</sup>	0,20144	11,14 €	2,24 €	0,519
	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,47360	17,07 €	8,08 €	1,871
	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,30081	13,62 €	4,10 €	0,948
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido				76,70 €	17,75
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1,55522	7,76 €	12,08 €	2,795
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,56001	8,35 €	4,67 €	1,082
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,15227	14,01 €	2,13 €	0,494
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,53559	21,61 €	11,57 €	2,679
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido				30,46 €	7,051
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m <sup>2</sup>	0,63543	5,70 €	3,62 €	0,838
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,30828	4,33 €	1,34 €	0,309
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,35614	3,88 €	1,38 €	0,320
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m <sup>2</sup>	0,35614	2,95 €	1,05 €	0,243
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,12700	13,86 €	1,76 €	0,408
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	11,46 €	1,50 €	0,346
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido				10,64 €	2,464
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silicea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m <sup>2</sup>	0,71228	10,13 €	7,22 €	1,670

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m <sup>2</sup> construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,14513	17,52 €	2,54 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m <sup>2</sup>	0,56715	16,28 €	9,23 €	2,137
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,27 €	2,02 €	0,467
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				21,01 €	4,863
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,06922	158,44 €	10,97 €	2,539
exterior	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,00856	164,94 €	1,41 €	0,327
0,1092	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	4,62 €	1,17 €	0,271
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,07778	21,95 €	1,71 €	0,395
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,61 €	0,41 €	0,094
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,06604	26,62 €	1,76 €	0,407
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,09489	26,61 €	2,52 €	0,584
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,07000	23,45 €	1,64 €	0,380
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				21,59 €	4,997
Carpintería	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	361,41 €	2,86 €	0,662
interior	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	156,82 €	4,53 €	1,049
0,195	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	146,46 €	3,48 €	0,805
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	173,26 €	2,74 €	0,635
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m <sup>2</sup> incluso barniz	ud		236,05 €		
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,13905	12,64 €	1,76 €	0,407
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido				15,37 €	3,557
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.098,75 €	1,09 €	0,252
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	104,22 €	0,82 €	0,191
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	10,07 €	1,55 €	0,359
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	188,74 €	1,49 €	0,346
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	203,95 €	1,61 €	0,374
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	238,12 €	1,88 €	0,436
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	250,63 €	1,98 €	0,459
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	485,39 €	3,84 €	0,889
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	261,77 €	2,07 €	0,480
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	320,44 €	2,54 €	0,587
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	620,35 €	4,91 €	1,136
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	288,69 €	2,28 €	0,529
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				26,08 €	6,037
Calefacción	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	1.768,20 €	0,87 €	0,202
y agua	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	11.998,49 €	5,93 €	1,374
caliente	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	12.406,43 €	6,14 €	1,421
colectiva	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.414,29 €	0,70 €	0,162
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.569,30 €	0,78 €	0,180
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.137,63 €	1,55 €	0,359
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	7.425,31 €	3,67 €	0,850
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	14.768,21 €	7,30 €	1,691
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	56,65 €	2,63 €	0,610
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	46,89 €	2,18 €	0,505

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	649,06 €	5,14 €	1,189
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	9,08 €	4,82 €	1,115
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07408	110,14 €	8,16 €	1,889
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	213,23 €	1,63 €	0,378
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	137,02 €	1,08 €	0,251
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido				52,60 €	12,176
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m <sup>2</sup> útiles	ud	0,00791	892,53 €	7,06 €	1,635
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	470,20 €	3,72 €	0,861
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	103,04 €	0,82 €	0,189
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	73,15 €	0,58 €	0,134
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	128,27 €	1,02 €	0,235
	Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido				13,19 €	3,054
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	60,54 €	0,48 €	0,111
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	8,62 €	1,33 €	0,307
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	138,90 €	1,10 €	0,254
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	229,72 €	1,82 €	0,421
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	986,65 €	7,81 €	1,808
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	95,00 €	0,75 €	0,174
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	55,72 €	0,44 €	0,102
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	2.555,87 €	0,87 €	0,202
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	343,91 €	2,72 €	0,630
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido				17,32 €	4,009
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	326,77 €	0,13 €	0,030
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	48,00 €	0,19 €	0,044
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	9,49 €	0,06 €	0,015
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	6,56 €	0,03 €	0,006
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00040	107,48 €	0,04 €	0,010
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	92,47 €	0,04 €	0,008
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	5,35 €	0,03 €	0,007
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	619,24 €	0,25 €	0,057
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00040	1.553,41 €	0,61 €	0,142
6 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02533	9,03 €	0,23 €	0,053
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,02612	11,19 €	0,29 €	0,068
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,02612	10,00 €	0,26 €	0,060
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	175,91 €	0,42 €	0,097
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	107,65 €	0,26 €	0,059
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00791	78,28 €	0,62 €	0,143
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02374	94,17 €	2,24 €	0,518

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares							122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00791	114,41 €	0,91 €	0,210	
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido				6,60 €	1,527	
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,52420	2,63 €	4,01 €	0,928	
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,56715	3,11 €	1,76 €	0,408	
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,14513	3,11 €	0,45 €	0,104	
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				6,22 €	1,440	
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	179,18 €	1,42 €	0,328	
	Total capítulo de varios por m <sup>2</sup> construido				1,42 €	0,328	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	5,57 €	5,57 €	1,288	
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				5,57 €	1,288	
Elementos ocupada 0,0960 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m <sup>2</sup>	0,04969	253,65 €	12,60 €	2,917	
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m <sup>2</sup>	0,02714	505,17 €	13,71 €	3,174	
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m <sup>2</sup>	0,00733	325,15 €	2,38 €	0,552	
	Recintos telecomunicaciones	m <sup>2</sup>	0,00314	238,86 €	0,75 €	0,174	
	Sala de calderas calefacción	m <sup>2</sup>	0,00868	548,84 €	4,76 €	1,103	
	Total capítulo de elementos comunes por m <sup>2</sup> construido				34,21 €	7,919	
	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de vivienda tipo medio			125,75 m <sup>2</sup>	432,00 €	100,0	

#### 4.1.2. Zona de valor 00RG

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares							122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m <sup>3</sup>	0,02905	42,65 €	1,24 €	0,238	
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,00354	70,15 €	0,25 €	0,048	
4 Kg/cm2	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,02550	123,83 €	3,16 €	0,607	
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,91 €	0,74 €	0,143	
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido.				5,39 €	1,036	
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,01515	28,88 €	0,44 €	0,084	
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	42,54 €	0,06 €	0,011	
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	32,59 €	0,12 €	0,022	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Planta baja 1	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	25,56 €	0,43 €	0,082
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	20,81 €	1,29 €	0,249
Plantas vivi. 2	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	19,28 €	0,21 €	0,041
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	207,88 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	164,78 €	0,51 €	0,098
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	132,04 €	0,94 €	0,181
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				4,01 €	0,770
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	150,22 €	0,73 €	0,140
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	158,61 €	0,77 €	0,148
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.628,11 €	0,58 €	0,112
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,285
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	26,72 €	1,16 €	0,224
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	27,09 €	0,22 €	0,042
	Caja general de protección	ud	0,00050	381,82 €	0,19 €	0,037
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	36,86 €	0,60 €	0,115
Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				5,73 €	1,102	
Estructura Sótano 1	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,0413	0,91 €	8,20 €	1,577
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16488	62,88 €	10,37 €	1,994
Planta baja 1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,83652	12,66 €	10,59 €	2,037
	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,91 €	1,00 €	0,192
Plantas vivi. 2	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68810	7,49 €	5,16 €	0,991
	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	21,74 €	21,74 €	4,180
	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,60 €	0,60 €	0,116
Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				57,65 €	11,09	
Cubierta 4	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,25000	63,40 €	15,85 €	3,048
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	39,82 €	0,72 €	0,139
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	65,93 €	1,65 €	0,317
	Canalón de PVC	ml	0,06476	29,16 €	1,89 €	0,363
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,07771	23,15 €	1,80 €	0,346
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,05828	126,44 €	7,37 €	1,417
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido				29,28 €	5,630
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0051 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	431,54 €	3,42 €	0,657
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	213,54 €	1,69 €	0,325
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	12,60 €	0,60 €	0,115
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	20,66 €	0,49 €	0,094
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	47,69 €	1,51 €	0,290
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	18,32 €	1,01 €	0,195
Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido				9,79 €	1,882	
Tabiquerías Coef. Facha. 0,356122426 ml/m <sup>2</sup> sum Coef. Ventil.	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	0,66344	71,87 €	47,68 €	9,170
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,89 €	4,18 €	0,803
	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,56660	16,40 €	9,29 €	1,787
	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
Tabique de fachada patio	m <sup>2</sup>	0,00090	16,40 €	0,01 €	0,003	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
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 <sup>2</sup>	0,13889	23,38 €	3,25 €	0,624
ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m <sup>2</sup>	0,20144	13,41 €	2,70 €	0,520
0,1148	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,47360	20,55 €	9,73 €	1,872
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,30081	16,40 €	4,93 €	0,949
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> 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 vestíbulo, 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 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,53559	26,02 €	13,94 €	2,680
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido				36,68 €	7,053
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m <sup>2</sup>	0,63543	6,86 €	4,36 €	0,838
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,30828	5,22 €	1,61 €	0,309
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,35614	4,67 €	1,66 €	0,320
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m <sup>2</sup>	0,35614	3,55 €	1,26 €	0,243
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,12700	16,69 €	2,12 €	0,408
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	13,80 €	1,80 €	0,346
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> 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 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,14513	21,10 €	3,06 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m <sup>2</sup>	0,56715	19,60 €	11,12 €	2,138
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,94 €	2,43 €	0,467
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> 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.	m <sup>2</sup>	0,00856	198,61 €	1,70 €	0,327
0,1092	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	5,56 €	1,41 €	0,271
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,07778	26,43 €	2,06 €	0,395
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,94 €	0,49 €	0,094
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,06604	32,06 €	2,12 €	0,407
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,09489	32,04 €	3,04 €	0,585
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,07000	28,24 €	1,98 €	0,380
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				25,99 €	4,999
Carpintería	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 atillo 2,80 m <sup>2</sup> incluso barniz	ud		284,24 €		
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,13905	15,22 €	2,12 €	0,407
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido				18,50 €	3,558
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.323,04 €	1,31 €	0,252
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	125,49 €	0,99 €	0,191
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	12,12 €	1,87 €	0,359
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	227,26 €	1,80 €	0,346

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	245,58 €	1,94 €	0,374
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	286,72 €	2,27 €	0,436
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	301,79 €	2,39 €	0,459
	Bañera 1,2,lavabo,inoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	584,48 €	4,63 €	0,890
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	315,21 €	2,49 €	0,480
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	385,85 €	3,05 €	0,587
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	746,98 €	5,91 €	1,137
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	347,62 €	2,75 €	0,529
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				31,40 €	6,039
Calefacción	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	2.129,14 €	1,05 €	0,203
y agua	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.447,70 €	7,15 €	1,374
caliente	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.938,92 €	7,39 €	1,421
colectiva	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.702,99 €	0,84 €	0,162
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.889,64 €	0,93 €	0,180
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.778,10 €	1,87 €	0,359
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	8.941,01 €	4,42 €	0,850
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	17.782,79 €	8,80 €	1,692
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	68,22 €	3,17 €	0,610
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	56,47 €	2,63 €	0,505
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	781,55 €	6,19 €	1,189
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	10,93 €	5,80 €	1,116
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07408	132,62 €	9,82 €	1,889
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	256,75 €	1,97 €	0,379
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	164,99 €	1,31 €	0,251
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido				63,34 €	12,180
Energía	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m <sup>2</sup> útiles	ud	0,00791	1.074,72 €	8,51 €	1,636
solar	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	566,18 €	4,48 €	0,862
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	124,07 €	0,98 €	0,189
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	88,08 €	0,70 €	0,134
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	154,45 €	1,22 €	0,235
	Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido				15,89 €	3,055
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	72,90 €	0,58 €	0,111
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	10,37 €	1,60 €	0,307
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	167,26 €	1,32 €	0,255
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	276,61 €	2,19 €	0,421
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	1.188,05 €	9,40 €	1,808
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	114,39 €	0,91 €	0,174
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	67,09 €	0,53 €	0,102
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	3.077,60 €	1,05 €	0,202
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	414,11 €	3,28 €	0,630
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido				20,85 €	4,010

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

#### 4.1.3. Zona de valor 00PT

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

Superficie cocina	10,88 m <sup>2</sup>	Superficie construida privada	105,82 m <sup>2</sup>
Superficie 1 baño	4,32 m <sup>2</sup>	P.P. común rellano escalera	6,63 m <sup>2</sup>

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m <sup>2</sup> construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m <sup>3</sup>	0,02905	42,65 €	1,24 €	0,238
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,00354	70,15 €	0,25 €	0,048
4 Kg/cm <sup>2</sup>	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,02550	123,83 €	3,16 €	0,607
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,91 €	0,74 €	0,143
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido.				5,39 €	1,036
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,01515	28,88 €	0,44 €	0,084
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	42,54 €	0,06 €	0,011
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	32,59 €	0,12 €	0,022
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	25,56 €	0,43 €	0,082
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	20,81 €	1,29 €	0,249
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	19,28 €	0,21 €	0,041
2	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	207,88 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	164,78 €	0,51 €	0,098
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	132,04 €	0,94 €	0,181
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				4,01 €	0,770
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	150,22 €	0,73 €	0,140
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	158,61 €	0,77 €	0,148
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.628,11 €	0,58 €	0,112
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,285
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	26,72 €	1,16 €	0,224
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	27,09 €	0,22 €	0,042
	Caja general de protección	ud	0,00050	381,82 €	0,19 €	0,037
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	36,86 €	0,60 €	0,115
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				5,73 €	1,102
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,0413	0,91 €	8,20 €	1,577
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16488	62,88 €	10,37 €	1,994
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,83652	12,66 €	10,59 €	2,037
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,91 €	1,00 €	0,192
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68810	7,49 €	5,16 €	0,991
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	21,74 €	21,74 €	4,180
2	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,60 €	0,60 €	0,116
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				57,65 €	11,09
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,25000	63,40 €	15,85 €	3,048
4	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	39,82 €	0,72 €	0,139
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	65,93 €	1,65 €	0,317
	Canalón de PVC	ml	0,06476	29,16 €	1,89 €	0,363
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,07771	23,15 €	1,80 €	0,346
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,05828	126,44 €	7,37 €	1,417
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido				29,28 €	5,630

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0051 m²/m²	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	431,54 €	3,42 €	0,657	
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	213,54 €	1,69 €	0,325	
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103	
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	12,60 €	0,60 €	0,115	
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	20,66 €	0,49 €	0,094	
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	47,69 €	1,51 €	0,290	
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	18,32 €	1,01 €	0,195	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				9,79 €	1,882	
Tabiquerías Coef. Facha. 0,356122426 ml/m² sum Coef. Ventil. 0,1092 m²/m² sum Superficie ocupada 0,1148 m²/m²	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	0,66344	71,87 €	47,68 €	9,170	
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,89 €	4,18 €	0,803	
	Tabique de fachada calle	m²	0,56660	16,40 €	9,29 €	1,787	
	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m²	0,03947	45,88 €	1,81 €	0,348	
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,95 €	1,26 €	0,242	
	Tabique de fachada patio	m²	0,00090	16,40 €	0,01 €	0,003	
	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	39,69 €	5,03 €	0,968	
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	19,40 €	1,28 €	0,246	
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	23,24 €	1,19 €	0,229	
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,13889	23,38 €	3,25 €	0,624	
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m²	0,20144	13,41 €	2,70 €	0,520	
Tabicón distribuciones	m²	0,47360	20,55 €	9,73 €	1,872		
Tabique en distribuciones	m²	0,30081	16,40 €	4,93 €	0,949		
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				92,35 €	17,76	
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,55522	9,35 €	14,54 €	2,796	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,56001	10,05 €	5,63 €	1,082	
	Falso techo de escayola en vestibulo, paso, baño y aseo	m²	0,15227	16,87 €	2,57 €	0,494	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m² compra)	m²	0,53559	26,02 €	13,94 €	2,680	
		Total capítulo de revestimientos por m² construido				36,68 €	7,053
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m²	0,63543	6,86 €	4,36 €	0,838	
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,30828	5,22 €	1,61 €	0,309	
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	m²	0,35614	4,67 €	1,66 €	0,320	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,35614	3,55 €	1,26 €	0,243	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,12700	16,69 €	2,12 €	0,408	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	13,80 €	1,80 €	0,346	
		Total capítulo de aislamiento por m² construido				12,82 €	2,465
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silíceo y 350 kg de cemento, de 5 cm	m²	0,71228	12,20 €	8,69 €	1,671	
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m² compra)	m²	0,14513	21,10 €	3,06 €	0,589	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m²	0,56715	19,60 €	11,12 €	2,138	
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,94 €	2,43 €	0,467	
		Total capítulo de solados por m² construido				25,30 €	4,865
Carpintería exterior 0,1092	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,06922	190,78 €	13,21 €	2,540	
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,00856	198,61 €	1,70 €	0,327	
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	5,56 €	1,41 €	0,271	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,07778	26,43 €	2,06 €	0,395	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,94 €	0,49 €	0,094	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado 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 m <sup>2</sup> construido					25,99 €	4,999
Carpintería interior 0,195 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	435,18 €	3,44 €	0,662	
	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	188,83 €	5,45 €	1,049	
	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	176,35 €	4,19 €	0,805	
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	208,63 €	3,30 €	0,635	
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m <sup>2</sup> incluso barniz	ud		284,24 €			
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,13905	15,22 €	2,12 €	0,407	
Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido					18,50 €	3,558	
Fontanería Cocina 1 Baño 1 Aseo 1	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.323,04 €	1,31 €	0,252	
	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	125,49 €	0,99 €	0,191	
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	12,12 €	1,87 €	0,359	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	227,26 €	1,80 €	0,346	
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	245,58 €	1,94 €	0,374	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	286,72 €	2,27 €	0,436	
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	301,79 €	2,39 €	0,459	
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	584,48 €	4,63 €	0,890	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	315,21 €	2,49 €	0,480	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	385,85 €	3,05 €	0,587	
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	746,98 €	5,91 €	1,137	
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	347,62 €	2,75 €	0,529	
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido					31,40 €	6,039
	Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	2.129,14 €	1,05 €	0,203
Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas		ud	0,00049	14.447,70 €	7,15 €	1,374	
Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas		ud	0,00049	14.938,92 €	7,39 €	1,421	
Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas		ud	0,00049	1.702,99 €	0,84 €	0,162	
Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria		ud	0,00049	1.889,64 €	0,93 €	0,180	
Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción		ud	0,00049	3.778,10 €	1,87 €	0,359	
Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria		ud	0,00049	8.941,01 €	4,42 €	0,850	
Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción		ud	0,00049	17.782,79 €	8,80 €	1,692	
Montante de agua caliente sanitaria calorifugado		ml	0,04650	68,22 €	3,17 €	0,610	
Montante de calefacción calorifugado		ml	0,04650	56,47 €	2,63 €	0,505	
Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda		ud	0,00791	781,55 €	6,19 €	1,189	
Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento		ud	0,53065	10,93 €	5,80 €	1,116	
Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada		ud	0,07408	132,62 €	9,82 €	1,889	
Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm		ud	0,00767	256,75 €	1,97 €	0,379	
Ayudas de albañilería		ud	0,00791	164,99 €	1,31 €	0,251	
Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido						63,34 €	12,180
Energía		Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m <sup>2</sup> útiles	ud	0,00791	1.074,72 €	8,51 €	1,636

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
solar	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	566,18 €	4,48 €	0,862	
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	124,07 €	0,98 €	0,189	
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	88,08 €	0,70 €	0,134	
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	154,45 €	1,22 €	0,235	
	Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido				15,89 €	3,055	
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	72,90 €	0,58 €	0,111	
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	10,37 €	1,60 €	0,307	
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	167,26 €	1,32 €	0,255	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	276,61 €	2,19 €	0,421	
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	1.188,05 €	9,40 €	1,808	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	114,39 €	0,91 €	0,174	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	67,09 €	0,53 €	0,102	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	3.077,60 €	1,05 €	0,202	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	414,11 €	3,28 €	0,630	
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido				20,85 €	4,010	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	395,56 €	0,16 €	0,030	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	57,80 €	0,23 €	0,044	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	11,42 €	0,08 €	0,015	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	7,90 €	0,03 €	0,006	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00040	129,42 €	0,05 €	0,010	
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	111,35 €	0,04 €	0,008	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	6,44 €	0,04 €	0,007	
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	745,65 €	0,30 €	0,057	
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00040	1.870,50 €	0,74 €	0,142	
	6 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02533	10,87 €	0,28 €	0,053
		Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,02612	13,47 €	0,35 €	0,068
		Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,02612	12,04 €	0,31 €	0,060
	3 Tomas ser.	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	211,82 €	0,50 €	0,097
		Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	129,62 €	0,31 €	0,059
		Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00791	94,26 €	0,75 €	0,143
Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.		ud	0,02374	113,39 €	2,69 €	0,518	
Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda		ud	0,00791	137,77 €	1,09 €	0,210	
Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido				7,94 €	1,527		
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,52420	3,17 €	4,83 €	0,928	
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,56715	3,74 €	2,12 €	0,408	
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,14513	3,74 €	0,54 €	0,104	
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				7,49 €	1,441	
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	215,75 €	1,71 €	0,328	
	Total capítulo de varios por m <sup>2</sup> construido				1,71 €	0,328	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	6,70 €	6,70 €	1,289	
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				6,70 €	1,289	

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

#### 4.1.4. Zona de valor 00PP

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

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

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m <sup>2</sup> constru.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m <sup>3</sup>	0,02905	35,67 €	1,04 €	0,199	
	Terreno						
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,00354	58,67 €	0,21 €	0,040	
	4 Kg/cm2	Hormigón HA-25/P/30/IIIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	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 m <sup>2</sup> construido.				4,51 €	0,867	
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,01515	24,15 €	0,37 €	0,070	
	Sótano						
	1	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	35,58 €	0,05 €	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 m <sup>2</sup> construido				3,35 €	0,644	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	116,14 €	0,56 €	0,108	
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	123,15 €	0,60 €	0,115	
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00037	1.361,54 €	0,50 €	0,097	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m <sup>2</sup> construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00037	4.150,45 €	1,53 €	0,295
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04573	22,35 €	1,02 €	0,197
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00841	22,15 €	0,19 €	0,036
	Caja general de protección	ud	0,00052	319,30 €	0,17 €	0,032
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01681	30,83 €	0,52 €	0,100
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				5,09 €	0,979
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,0413	0,76 €	6,86 €	1,318
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16488	52,58 €	8,67 €	1,667
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,83652	10,59 €	8,86 €	1,704
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,76 €	0,84 €	0,161
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68810	6,27 €	4,31 €	0,829
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	18,19 €	18,19 €	3,498
2	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	0,097
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				48,22 €	9,27
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,25000	53,02 €	13,25 €	2,549
4	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	33,30 €	0,61 €	0,116
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	55,14 €	1,38 €	0,265
	Canalón de PVC	ml	0,08839	24,39 €	2,16 €	0,415
	Bajante de pluviales PVC D=83 mm	ml	0,10607	19,36 €	2,05 €	0,395
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,07955	105,75 €	8,41 €	1,618
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido				27,86 €	5,357
Conductos	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00831	360,88 €	3,00 €	0,577
ventilación	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m <sup>3</sup> /h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00831	178,57 €	1,48 €	0,286
Superf. Ocupad	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03908	11,99 €	0,47 €	0,090
0,0053	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04989	10,53 €	0,53 €	0,101
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02494	17,28 €	0,43 €	0,083
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03908	11,99 €	0,47 €	0,090
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,04157	39,88 €	1,66 €	0,319
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,06652	15,32 €	1,02 €	0,196
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido				9,06 €	1,742
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	0,91456	60,20 €	55,05 €	10,587
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,99374	2,41 €	4,81 €	0,926
0,356122426	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,79595	13,71 €	10,92 €	2,099
ml/m <sup>2</sup> sum	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m <sup>2</sup>	0,05796	38,37 €	2,22 €	0,428
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,35738	4,14 €	1,48 €	0,284
Coef. Ventil.	Tabique de fachada patio	m <sup>2</sup>	0,00556	13,71 €	0,08 €	0,015
0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,17766	33,19 €	5,90 €	1,134
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,09250	16,23 €	1,50 €	0,289
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,07171	19,43 €	1,39 €	0,268
Superficie	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,19456	19,55 €	3,80 €	0,731
ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m <sup>2</sup>	0,17395	11,22 €	1,95 €	0,375
0,1549	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,61371	17,19 €	10,55 €	2,028
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,38959	13,71 €	5,34 €	1,027
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido				105,00 €	20,19
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	2,12372	7,82 €	16,61 €	3,193
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,79453	8,40 €	6,68 €	1,284

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m <sup>2</sup> construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,20322	14,11 €	2,87 €	0,551
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,59466	21,76 €	12,94 €	2,489
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido				39,09 €	7,518
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m <sup>2</sup>	0,89456	5,74 €	5,13 €	0,987
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,32955	4,36 €	1,44 €	0,277
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,49888	3,91 €	1,95 €	0,375
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m <sup>2</sup>	0,49888	2,97 €	1,48 €	0,285
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,17869	13,96 €	2,49 €	0,480
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13719	11,54 €	1,58 €	0,304
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido				14,08 €	2,707
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silícea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m <sup>2</sup>	0,99776	10,20 €	10,18 €	1,958
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,17346	17,65 €	3,06 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m <sup>2</sup>	0,82430	16,39 €	13,51 €	2,599
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,84548	3,29 €	2,78 €	0,535
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				29,54 €	5,680
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,09697	159,54 €	15,47 €	2,975
exterior	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,01199	166,09 €	1,99 €	0,383
0,1092	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,35460	4,65 €	1,65 €	0,317
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,10895	22,11 €	2,41 €	0,463
	Sellado carpintería exterior	ml	0,35460	1,62 €	0,57 €	0,110
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,09250	26,81 €	2,48 €	0,477
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,13293	26,79 €	3,56 €	0,685
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,09806	23,62 €	2,32 €	0,445
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				30,45 €	5,856
Carpintería interior	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00831	363,93 €	3,03 €	0,582
0,161	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03035	157,92 €	4,79 €	0,922
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,03326	147,48 €	4,90 €	0,943
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01663	174,47 €	2,90 €	0,558
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m <sup>2</sup> incluso barniz	ud		237,70 €		
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,16105	12,72 €	2,05 €	0,394
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido				17,67 €	3,399
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00104	1.106,42 €	1,15 €	0,221
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00831	104,94 €	0,87 €	0,168
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,16172	10,14 €	1,64 €	0,315
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00831	190,05 €	1,58 €	0,304
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00831	205,37 €	1,71 €	0,328
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00831	239,78 €	1,99 €	0,383
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00831	252,38 €	2,10 €	0,404
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00831	488,78 €	4,06 €	0,782
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00831	263,60 €	2,19 €	0,421
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00831	322,67 €	2,68 €	0,516
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00831	624,68 €	5,19 €	0,999
	Ayudas albañilería	ud	0,00831	290,71 €	2,42 €	0,465
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				27,59 €	5,306

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m <sup>2</sup> constru.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00052	1.780,53 €	0,93 €	0,178	
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00052	12.082,17 €	6,28 €	1,207	
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00052	12.492,97 €	6,49 €	1,248	
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00052	1.424,16 €	0,74 €	0,142	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00052	1.580,25 €	0,82 €	0,158	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00052	3.159,51 €	1,64 €	0,316	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00052	7.477,10 €	3,89 €	0,747	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00052	14.871,21 €	7,73 €	1,486	
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04885	57,05 €	2,79 €	0,536	
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04885	47,22 €	2,31 €	0,444	
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00831	653,58 €	5,43 €	1,045	
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,74333	9,14 €	6,80 €	1,307	
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,10377	110,91 €	11,51 €	2,213	
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00805	214,72 €	1,73 €	0,333	
	Ayudas de albañilería	ud	0,00831	137,98 €	1,15 €	0,221	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido					60,22 €	11,581
	Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m <sup>2</sup> útiles	ud	0,00831	1.033,57 €	8,59 €	1,653
Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi		ud	0,00831	544,51 €	4,53 €	0,871	
Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi		ud	0,00831	119,32 €	0,99 €	0,191	
Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda		ud	0,00831	84,71 €	0,70 €	0,135	
Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda		ud	0,00831	129,16 €	1,07 €	0,207	
Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido					15,89 €	3,056	
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00831	60,96 €	0,51 €	0,097	
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,16172	8,68 €	1,40 €	0,270	
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00831	139,87 €	1,16 €	0,224	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00831	223,82 €	1,86 €	0,358	
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00831	1.102,39 €	9,17 €	1,763	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00831	95,66 €	0,80 €	0,153	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00831	56,11 €	0,47 €	0,090	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00036	2.573,70 €	0,92 €	0,178	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00831	346,30 €	2,88 €	0,554	
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido					19,16 €	3,686
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00042	329,11 €	0,14 €	0,026	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00416	48,34 €	0,20 €	0,039	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00707	9,55 €	0,07 €	0,013	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00416	6,61 €	0,03 €	0,005	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00042	108,23 €	0,04 €	0,009	
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00042	93,12 €	0,04 €	0,007	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00624	5,39 €	0,03 €	0,006	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m <sup>2</sup> construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
6 Tubos	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00042	623,56 €	0,26 €	0,050
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00042	1.564,24 €	0,65 €	0,125
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02661	9,09 €	0,24 €	0,047
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,02744	11,27 €	0,31 €	0,059
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,02744	10,07 €	0,28 €	0,053
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00249	177,14 €	0,44 €	0,085
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00249	108,40 €	0,27 €	0,052
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00831	78,82 €	0,66 €	0,126
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02494	94,82 €	2,37 €	0,455
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00831	115,21 €	0,96 €	0,184
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido				6,98 €	1,342
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	2,07399	2,65 €	5,49 €	1,056
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,82430	3,13 €	2,58 €	0,496
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,17346	3,13 €	0,54 €	0,104
		Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				8,61 €
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00831	180,43 €	1,50 €	0,288
		Total capítulo de varios por m <sup>2</sup> construido			1,50 €	0,288
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	7,05 €	7,05 €	1,355
		Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido			7,05 €	1,355
Elementos ocupada 0,1096 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m <sup>2</sup>	0,05473	244,09 €	13,36 €	2,569
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m <sup>2</sup>	0,03310	508,67 €	16,84 €	3,238
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m <sup>2</sup>	0,00937	327,39 €	3,07 €	0,590
	Recintos telecomunicaciones	m <sup>2</sup>	0,00330	237,08 €	0,78 €	0,150
	Sala de calderas calefacción	m <sup>2</sup>	0,00912	552,65 €	5,04 €	0,969
	Total capítulo de elementos comunes por m <sup>2</sup> construido				39,08 €	7,516
Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de vivienda tipo medio				139,51 m <sup>2</sup>	520,00 €	100,0

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

##### 4.2.1. Zonas de valor 01HA, 02UU, 03OO y 04DD

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	01HA, 02UU, 03OO y 04DD			
	Vivienda			
	Coste suelo.		Coste 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

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	01HA, 02UU, 03OO y 04DD			
	Vivienda			
	Coste suelo.		Coste const.	
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
<b>4.0 VALOR VENTA M2 CONSTRUIDO</b>	<b>1,1092</b>	<b>Vr</b>	<b>1,2968</b>	<b>Em</b>

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

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

Siendo:

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

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

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

Siendo:

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

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

### 4.3. Costes de mercado de la urbanización

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

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 26,40 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con una unidad de ejecución tipo cuyas características se expresan a continuación:

Unidad urbanística	Características unidad								Costes de urbanización	
	Superficie unidad (m <sup>2</sup> )	Superficie parcelas privadas (m <sup>2</sup> )	Superficie viales (m <sup>2</sup> )	Zonas verdes (m <sup>2</sup> )	Sistema general (m <sup>2</sup> )	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Por m <sup>2</sup> de espacio público (€/m <sup>2</sup> )	Por m <sup>2</sup> de parcela bruta (€/m <sup>2</sup> )
<b>Medias</b>	<b>8.100,43</b>	<b>4.721,21</b>	<b>1.111,61</b>	<b>2.267,62</b>	<b>0,00</b>	<b>8,80</b>	<b>7</b>	<b>0,34</b>	<b>80,00</b>	<b>33,00</b>
UE Beasoain-Eguillor	3.125,18	2.541,67	583,51	0,00	0,00	8,00	3	0,14	172,58	32,22
Eguillor Sector 1	7.131,99	4.540,37	1.298,52	1.293,10	0,00	8,00	10	0,25	101,79	36,99
Arteta Sector 1	10.654,00	5.826,00	1.203,00	3.625,00	0,00	10,00	7	0,45	60,68	27,50
Arteta Sector 2	13.689,00	6.521,00	1.593,00	5.575,00	0,00	10,00	8	0,52	56,28	29,47
Iltzarbe Sector 1	5.902,00	4.177,00	880,00	845,00	0,00	8,00	5	0,35	108,58	31,73

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

Análisis de valoración de urbanización por m <sup>2</sup> de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,7395	2,49 €	1,84 €	7,29
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,1105	9,86 €	1,09 €	4,31
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m <sup>3</sup>	0,4500	1,90 €	0,86 €	3,39
	Total capítulo movimiento de tierras por m <sup>2</sup>				3,79 €	14,98
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,0304	19,83 €	0,60 €	2,38
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,0087	24,24 €	0,21 €	0,83
	Áridos filtrantes	m <sup>3</sup>	0,0022	18,11 €	0,04 €	0,15
	Total capítulo drenajes por m <sup>2</sup> .				0,85 €	3,36
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,0536	3,17 €	0,17 €	0,67
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,0358	12,15 €	0,43 €	1,72
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m <sup>3</sup>	0,0617	1,90 €	0,12 €	0,46
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,0299	20,22 €	0,61 €	2,39
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,0127	33,68 €	0,43 €	1,69
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,0010	198,51 €	0,20 €	0,78
	Acometida a colector	ud	0,0018	71,55 €	0,13 €	0,52
Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m <sup>2</sup> .				2,09 €	8,25	
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m <sup>3</sup>	0,0139	3,17 €	0,04 €	0,17
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m <sup>3</sup>	0,0059	12,15 €	0,07 €	0,29
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m <sup>3</sup>	0,0144	1,90 €	0,03 €	0,11

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Un.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,0225	37,74 €	0,85 €	3,36
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,0010	103,31 €	0,10 €	0,39
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,0010	66,38 €	0,06 €	0,25
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0013	353,08 €	0,47 €	1,84
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,0001	818,38 €	0,04 €	0,18
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0001	353,08 €	0,02 €	0,08
	Boca de riego.	ud	0,0002	351,30 €	0,05 €	0,21
	Total capítulo distribución de agua por m².				1,74 €	6,87
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,0197	23,35 €	0,46 €	1,82
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,0340	38,23 €	1,30 €	5,13
	Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,0008	335,98 €	0,29 €	1,13
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,0000	27.868,27 €	0,26 €	1,04
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,0000	26.333,09 €	0,25 €	0,98
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 AI	ml	0,0068	14,64 €	0,10 €	0,39
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 AI	ml	0,0170	10,62 €	0,18 €	0,71
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm2 AI	ml	0,0102	6,57 €	0,07 €	0,26
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,0017	215,33 €	0,37 €	1,47
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm2 AI	ml	0,0068	35,72 €	0,24 €	0,96
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,0000	1.160,02 €	0,04 €	0,16
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m².				3,55 €	14,05
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,0183	13,91 €	0,26 €	1,01
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,0009	63,31 €	0,06 €	0,23
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,0000	125,46 €	0,01 €	0,02
	Total capítulo distribución de gas natural por m².				0,32 €	1,27
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,0231	15,34 €	0,35 €	1,40
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,0016	22,28 €	0,04 €	0,15
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,0002	600,56 €	0,10 €	0,40
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,0000	389,85 €	0,01 €	0,05
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,0005	112,61 €	0,06 €	0,22
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,0001	545,73 €	0,05 €	0,22
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,0000	4.404,37 €	0,02 €	0,09
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0319	0,90 €	0,03 €	0,11
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0017	11,32 €	0,02 €	0,08
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0047	27,15 €	0,13 €	0,51
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	194,58 €	0,01 €	0,03
	Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	587,31 €	0,00 €	0,01
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,0001	1.156,45 €	0,14 €	0,55
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivador	ml	0,0211	6,86 €	0,14 €	0,57
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,0000	32.714,32 €	0,17 €	0,68
	Total capítulo de canalización telefónica por m².				1,28 €	5,07
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,0322	18,16 €	0,58 €	2,31
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,0010	73,02 €	0,07 €	0,28
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,0002	122,94 €	0,03 €	0,12
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,0012	37,38 €	0,05 €	0,18
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,0004	27,08 €	0,01 €	0,04
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm²	ud	0,0232	3,76 €	0,09 €	0,34
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²	ud	0,0140	8,29 €	0,12 €	0,46
	Total capítulo de alumbrado público por m².				0,95 €	3,74
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m³	0,0067	3,17 €	0,02 €	0,08
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,0067	1,90 €	0,01 €	0,05
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,0003	103,31 €	0,03 €	0,11
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,0535	7,03 €	0,38 €	1,49
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,0003	139,09 €	0,04 €	0,14
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,0009	42,40 €	0,04 €	0,15
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,0042	8,15 €	0,03 €	0,14
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,0000	816,90 €	0,01 €	0,03
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,0000	1.463,70 €	0,01 €	0,03
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m² UNE RV 0'6/1/1 KV, conexionado programadores	ud	0,0350	1,63 €	0,06 €	0,23
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,0280	0,16 €	0,00 €	0,02
	Total capítulo de riego por aspersión por m².				0,63 €	2,47

Análisis de valoración de urbanización por m <sup>2</sup> de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m <sup>3</sup>	0,0334	13,98 €	0,47 €	1,84
	Subbase granular todo-uno en aceras	m <sup>3</sup>	0,0381	13,98 €	0,53 €	2,10
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m <sup>3</sup>	0,0154	14,67 €	0,23 €	0,90
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,0299	6,69 €	0,20 €	0,79
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,0153	14,55 €	0,22 €	0,88
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,0017	91,92 €	0,16 €	0,62
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m <sup>2</sup>	0,0134	17,53 €	0,24 €	0,93
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,0306	13,88 €	0,42 €	1,68
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m <sup>2</sup>	0,0958	3,80 €	0,36 €	1,44
		Total capítulo aceras y calzadas por m <sup>2</sup> .				2,83 €
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m <sup>2</sup>	0,1106	7,14 €	0,79 €	3,12
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m <sup>2</sup>	0,1106	2,54 €	0,28 €	1,11
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,0092	51,00 €	0,47 €	1,86
	Arbustos de porte medio	ud	0,0515	16,40 €	0,84 €	3,34
		Total capítulo de jardinería por m <sup>2</sup> .				2,39 €
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0014	350,35 €	0,49 €	1,92
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0021	683,05 €	1,41 €	5,58
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,0003	104,50 €	0,03 €	0,12
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,0009	1.473,81 €	1,29 €	5,11
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m <sup>2</sup>	0,0010	40,86 €	0,04 €	0,16
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,0000	12.924,44 €	0,36 €	1,43
		Total capítulo de mobiliario urbano por m <sup>2</sup> .				3,62 €
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,0005	165,52 €	0,09 €	0,35
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m <sup>2</sup>	0,0042	8,57 €	0,04 €	0,14
		Total capítulo de señalización viaria por m <sup>2</sup> .				0,12 €
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,0003	66,29 €	0,02 €	0,09
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,0008	114,50 €	0,10 €	0,38
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,0010	23,50 €	0,02 €	0,09
		Total capítulo de ensayos de control por m <sup>2</sup> .				0,14 €
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m <sup>2</sup>	0,0662	12,12 €	0,80 €	3,17
		Total capítulo de derribos y demoliciones por m <sup>2</sup> .			0,80 €	3,17
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	20,29 €	0,20 €	0,80
		Total capítulo de seguridad y salud por m <sup>2</sup> .			0,20 €	0,80
1	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . de urbanización				25,30 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,55 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,54 €	2,14
	Total 1+2+3				26,40 €	104,33

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

Movimiento de tierras	4,59 €/m <sup>2</sup>
Saneamiento	2,94 €/m <sup>2</sup>
Distribución de aguas	1,74 €/m <sup>2</sup>
Distribución de energía	3,55 €/m <sup>2</sup>
Otras redes	1,60 €/m <sup>2</sup>
Alumbrado público	0,95 €/m <sup>2</sup>
Calzadas y aceras	2,83 €/m <sup>2</sup>
Jardinería	3,01 €/m <sup>2</sup>
Mobiliario	3,75 €/m <sup>2</sup>
Otros	1,44 €/m <sup>2</sup>
Total Ejecución Material	26,40 €/m <sup>2</sup>
Beneficio Industrial	3,96 €/m <sup>2</sup>
Licencia y Honorarios	2,64 €/m <sup>2</sup>
Total	33,00 €/m <sup>2</sup>

## 5. VALORACION DEL SUELO

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

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

En notación matemática:

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

Siendo:

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
01HA	Todas las edificaciones	Residencial	1,30	1,10	50,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	19,00	02
02UU	Todas las edificaciones	Residencial	1,30	1,10	97,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	35,00	02
03OO	Todas las edificaciones	Casetas de ocio	1,30	1,10	56,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	20,00	02
04DD	Todas las edificaciones	Diseminado	1,30	1,10	12,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	4,00	02

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
00TT	Todas las edificaciones	Dotacional	1,47	1,21	187,00	01
00RE	Todas las edificaciones	Residencial	1,47	1,21	187,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	96,00	02
00RG	Todas las edificaciones	Residencial	1,47	1,21	203,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	104,00	02
00PT	Todas las edificaciones	Residencial	1,47	1,21	234,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	120,00	02
00PP	Todas las edificaciones	Residencial	1,47	1,21	302,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	132,00	02

Los valores de repercusión determinados e identificados en el punto anterior mediante la denominación "Código de identificación" para cada una de las zonas de valor, se asignarán a los usos definidos en el

capítulo II.1.a) de la Resolución 517/2013, de 20 de junio, por la que se modifican los parámetros generales de valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en función de dicho uso y la planta en la que se encuentren ubicados, según la siguiente tabla:

Uso		Planta				
Código	Descripción	Descripción	01HA	02UU	03OO	04DD
1	RESIDENCIAL	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	01	01	01	01
2	ALMACENAJE	Baja	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
3	AGRARIO	Baja	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
4	INDUSTRIAL	Baja	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
5	COMERCIAL	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
6	OFICINA	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
7	ESPECTACULOS	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
8	DEPORTIVO	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
9	HOSTELERIA	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01

Uso		Planta	01HA	02UU	03OO	04DD
Código	Descripción	Descripción				
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
10	DOCENTE	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
11	PUBLICO	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
12	SANITARIO	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
133	SINGULARES (Bajeras)	Baja	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
13(Resto)	SINGULARES (Resto)	Baja	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
14	AUXILIARES	Baja	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
15	Vías urbanas	Bajo rasante	02	02	02	02
19	Inespecífico	Baja	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02

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

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

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

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

Siendo:

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

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

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

Siendo

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

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

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

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

Siendo:

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

Calculados en función de la valoración mediante el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitios en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado de todas las unidades inmobiliarias de uso residencial de las zonas de valoración afectadas, estableciendo las diferencias de valor estimado en función de la modificación de su superficie en el intervalo: mayor que 50,00 m<sup>2</sup>, menor que 400,00 m<sup>2</sup>

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

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

Siendo:

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

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

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

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

Siendo:

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

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

- Suelo ordenado con urbanización consolidada:

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

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

- Suelo ordenado neto:

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

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

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

Siendo:

CU	Coste de urbanización unitario
SB	Superficie total de la unidad de actuación
CU <sub>b</sub>	Coste de urbanización bruto del recinto origen
%	Porcentaje de reparto de cargas establecido en el proyecto de reparcelación
SN <sub>p</sub>	Superficie neta del recinto.

- Suelo ordenado bruto:

Suelos que para su transformación en consolidados por la urbanización precisan el desarrollo de alguna figura de planeamiento (Unidades de Ejecución).

El coste total de la urbanización se calculará a partir de las determinaciones de la Ponencia de valoración relativas a la unidad de ejecución representativa de la zona de valoración. El coste de urbanización por metro cuadrado de superficie bruta se estimará por medio del coste unitario de urbanización (CU<sub>i0</sub>), si bien cabe, en caso de que sea conocida la superficie neta que debe resultar, modificarlo en función de la misma por medio de la siguiente fórmula:

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

Siendo:

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

- Suelo con aprovechamiento tipo:

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

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

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

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

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

Siendo:

- $VSNC_{ik}$  Valor del suelo no consolidado del recinto k de la zona de valor i
- $VR_{ij}$  Valor de repercusión para el uso j del recinto k de la zona de valor i
- $E_{ijk}$  Edificabilidad para el uso j del recinto k de la zona de valor i
- $c082_k$  Coeficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo a la Norma 8.2.
- $c05_k$  Coeficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5
- $SNC_{ik}$  Superficie no consolidada del recinto k 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 04DD en la que toma como referencia su valor básico.

Zona de valor	% de cálculo	Valor del suelo libre consolidado (€/m²)
01HA	10%	5,00
02UU	10%	9,00
03OO	10%	5,00
04DD	-	3,00

## 5.6. Valoración del aprovechamiento primario del suelo

### 5.6.1. Método de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario

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

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

Para cada clase, dentro de un tipo, se calcula un coeficiente de valor multiplicando el coeficiente de valor medio correspondiente al tipo en el municipio por el índice de valor relativo intratipo de la clase, multiplicado por la suma de las superficies de todas las unidades inmobiliarias de ese tipo en el municipio y dividido por la suma de los productos de cada índice de valor relativo intratipo por la superficie de las unidades inmobiliarias de esa clase y tipo.

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

Siendo:

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

#### 5.6.1.1. Coeficientes de valor medio de las tierras

Los coeficientes de valor medio de las tierras según establece el capítulo V.1 “Cuadro del valor medio de los suelos por su tipo de aprovechamiento primario” del Anexo a la Resolución 172/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra para el municipio de Valle de Olló/Ollaran por hectárea, son los siguientes:

Regadío	Secano	Forestal-pastos
873,608 €	178,396 €	34,855 €

#### 5.6.1.2. Clasificación e índice de valor relativo intratipo

Los recintos tipificados en el Registro de la Riqueza Territorial de acuerdo a su potencial aprovechamiento agroforestal del municipio de Valle de Olló/Ollaran, se han clasificado en en tres tipos productivos: regadío, secano y forestal-pastos.

Dentro de cada tipo se han establecido diferentes clases en función de su potencial de producción y de otros factores que afectan al valor como la forma, pendiente y accesibilidad, así como su localización.

Clase	Tipo					
	Regadío (01)		Secano (02)		Forestal- Pastos (03)	
	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)
1,00	4,87	1,000	13,70	1,000	28,64	1,000
1,50			39,75	0,900		
2,00	4,19	0,974	104,85	0,800	999,07	0,500
2,50			206,42	0,625		
3,00			283,95	0,450	1.682,87	0,400
3,50			36,11	0,300		
4,00			119,86	0,150		

### 5.6.1.3. Coeficiente del valor por hectárea para cada clase intratipo

Fijado según establece la Norma 17 de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración de los Bienes Inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial, mediante la siguiente expresión,

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

Siendo:

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

Tipo	Clase	Valor medio por unidad de superficie (VM <sub>i</sub> )	Índice de valor relativo intratipo (I <sub>i</sub> )	Superficie total $\sum S_{ij}$	$\sum I_{ij} \times S_{ij}$	Coeficiente del valor por hectárea (CV <sub>ij</sub> )
Regadío 01	1,00	873,608	1,000	9,06	8,95	884,19
	2,00		0,974			861,30
Secano 02	1,00	178,396	1,000	804,64	418,95	342,63
	1,50		0,900			308,36
	2,00		0,800			274,10
	2,50		0,625			214,15
	3,00		0,450			154,17
	3,50		0,300			102,78
	4,00		0,150			51,39
Forestal-Pastos 03	1,00	34,855	1,000	2.710,58	1.201,27	78,65
	2,00		0,500			39,33
	3,00		0,400			31,46

### 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 04DD en la que se toma como referencia su valor básico), obteniéndose los valores que se muestran en la siguiente tabla:

Zona de valor	Tipo	Clase	% de cálculo	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m <sup>2</sup> )
01HA	05	1,00	10%	5,00
02UU	05	1,00	10%	9,00
03OO	05	1,00	10%	5,00
04DD	05	1,00	-	3,00

#### 5.6.2.2. Suelos caracterizados como de “Tipo 4”

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

## 6. VALOR REGISTRAL

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

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

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

Siendo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

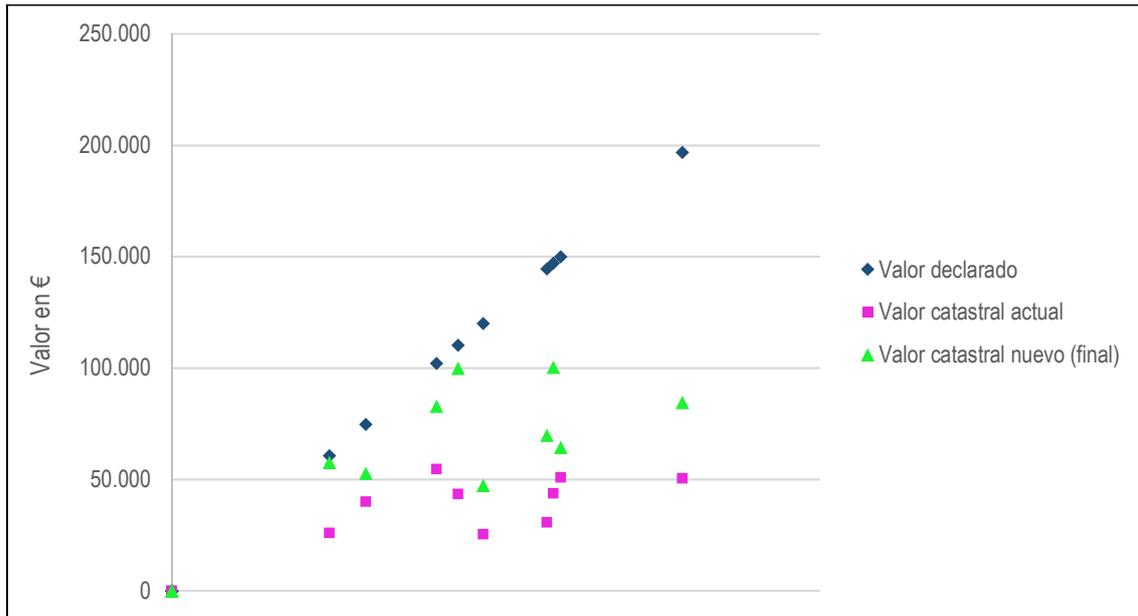
#### 6.3.1. Zona de valor 01HA

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

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

Código de identificación	Superficie (m <sup>2</sup> )			Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Parcela	Vivienda					
		Útil	Construida				
<b>Medias</b>	<b>626,96</b>	<b>184,05</b>	<b>211,66</b>	<b>122.991,60</b>	<b>40.637,01</b>	<b>77.094,25</b>	<b>108.116,39</b>
19400127	821,00	229,57	264,00	147.200,00	43.755,58	104.699,69	126.262,40
19400065	120,90	148,35	170,60	110.400,00	43.534,88	102.626,04	102.743,85
19400150	102,00	156,52	180,00	60.720,00	25.968,48	60.407,15	66.778,20
19400092	1.376,00	243,48	280,00	102.152,90	54.639,27	89.511,24	90.554,68
19400002	404,00	125,22	144,00	144.634,00	30.812,61	72.610,17	107.524,42
19400054	544,70	129,83	149,30	196.972,00	50.561,42	87.237,36	157.169,95
19400090	1.008,00	134,78	155,00	74.778,00	40.136,36	57.605,80	94.534,50
19400157	353,00	64,35	74,00	120.067,50	25.396,61	49.183,95	139.639,48
19400075	913,00	424,35	488,00	150.000,00	50.927,88	69.966,85	87.840,00

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

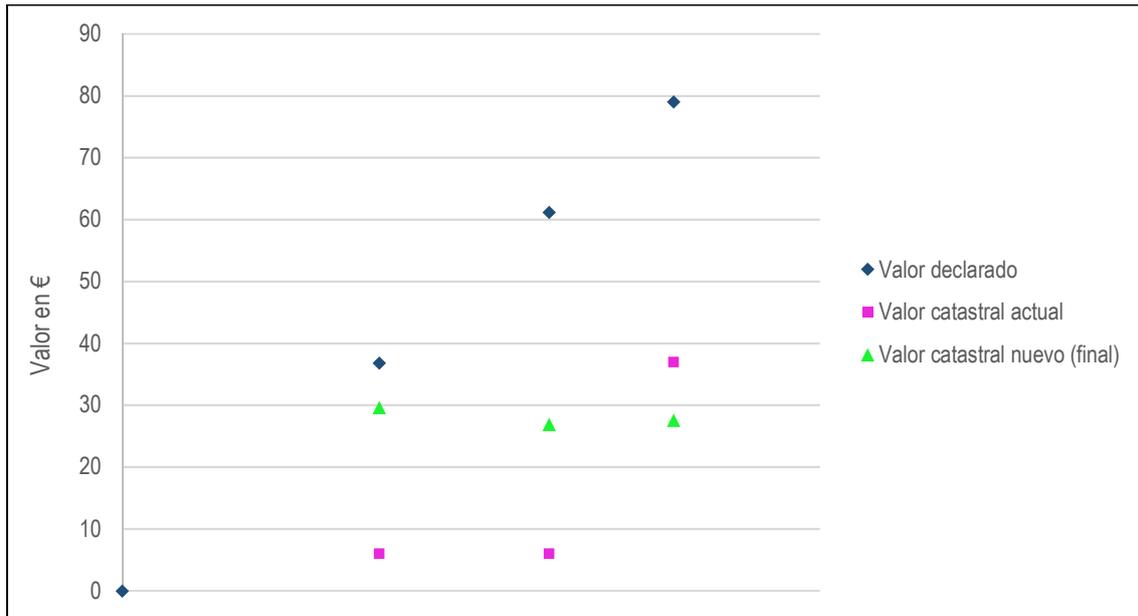


### 6.3.1.2. Parcela tipo. Comparación de valores de suelos

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

Código de identificación	Superficie parcela (m <sup>2</sup> )	Superficie edificables		Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor por m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )		
		Uso predominante (m <sup>2</sup> )	Uso pormenorizado (m <sup>2</sup> )				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
<b>Medias</b>	<b>383,02</b>	<b>162,69</b>	<b>56,76</b>	<b>24.018,14</b>	<b>6.847,77</b>	<b>10.638,22</b>	<b>59,02</b>	<b>16,34</b>	<b>28,06</b>
19400032	251,00	115,46	40,16	9.241,20	1.508,51	7.443,79	36,82	6,01	29,66
19400056	440,06	184,83	66,01	34.779,60	16.282,22	12.134,88	79,03	37,00	27,58
19400076	458,00	187,78	64,12	28.033,61	2.752,58	12.335,99	61,21	6,01	26,93

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



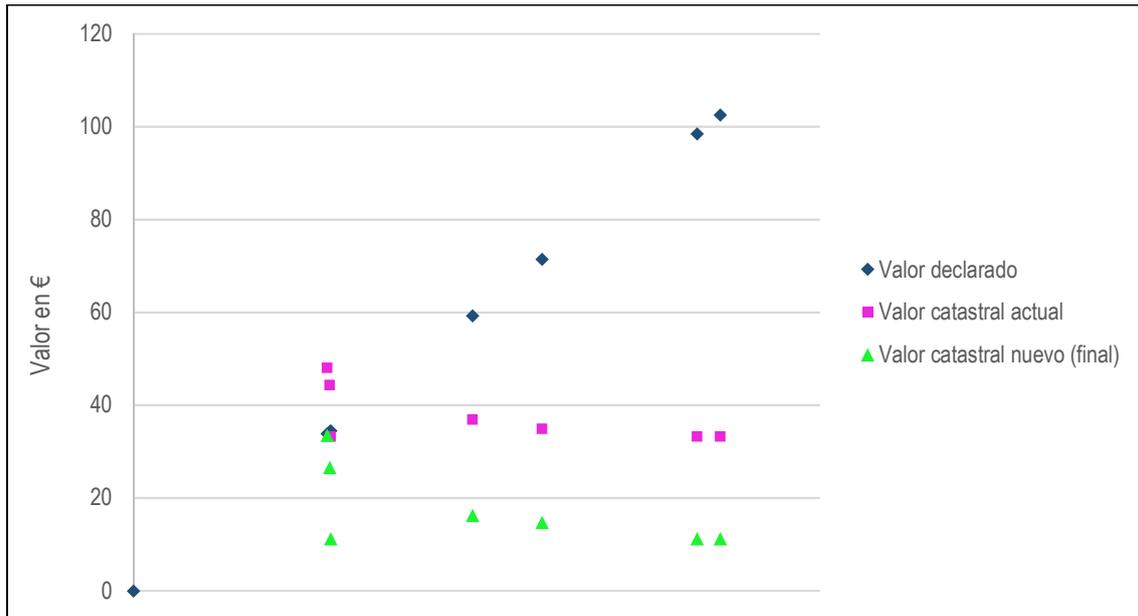
### 6.3.2. Zona de valor 02UU

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

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

Código de identificación	Superficie parcela (m²)	Superficie edificables		Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor por m² (€/m²)		
		Uso predominante (m²)	Uso pormenorizado (m²)				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
<b>Medias</b>	<b>540,45</b>	<b>116,50</b>	<b>41,73</b>	<b>30.670,38</b>	<b>20.790,51</b>	<b>10.212,64</b>	<b>62,08</b>	<b>37,72</b>	<b>17,85</b>
19400131	804,00	184,92	64,32	27.600,00	35.665,44	21.404,19	34,33	44,36	26,62
19400146	451,00	139,81	49,61	15.275,20	21.679,57	15.137,49	33,87	48,07	33,56
19400074	816,00	179,52	65,28	48.387,30	30.110,40	13.279,33	59,30	36,90	16,27
19400200	452,00	58,76	22,60	46.372,80	15.033,52	5.081,71	102,59	33,26	11,24
19400201	131,00	17,03	6,55	12.909,03	4.357,06	1.472,72	98,54	33,26	11,24
19400202	447,00	58,11	22,35	15.415,20	14.867,22	5.025,04	34,49	33,26	11,24
19400136	682,14	177,36	61,39	48.733,10	23.820,33	10.088,00	71,44	34,92	14,79

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:

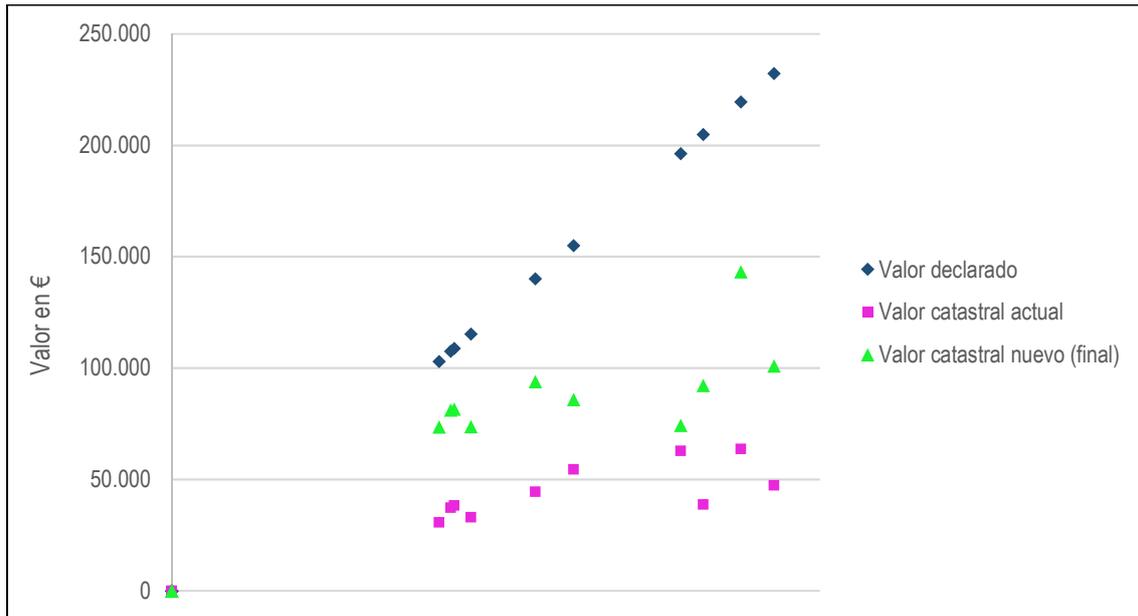


### 6.3.2.2. Parcela tipo. Comparación de valores de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m <sup>2</sup> )			Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Parcela	Vivienda					
		Útil	Construida				
<b>Medias</b>	<b>623,67</b>	<b>114,87</b>	<b>132,10</b>	<b>158.325,77</b>	<b>45.120,70</b>	<b>90.121,67</b>	<b>150.752,28</b>
19400132	456,00	182,61	210,00	219.581,00	63.715,49	143.346,34	142.441,10
19400122	218,80	92,52	106,40	103.048,40	30.730,73	73.620,98	119.214,82
19400151	549,00	121,74	140,00	232.277,00	47.348,98	101.074,46	156.528,57
19400210	511,70	100,17	115,20	205.010,00	38.725,91	92.238,96	154.602,33
19400123	254,20	92,52	106,40	115.330,58	32.999,96	73.769,26	121.344,94
19400155	1.012,00	151,30	174,00	155.019,65	54.535,70	85.966,62	167.308,05
19400159	2.000,00	104,35	120,00	196.293,50	62.896,28	74.385,17	194.583,20
19400212	427,00	103,48	119,00	140.190,88	44.511,12	93.976,19	152.778,27
19400205	415,00	100,00	115,00	108.953,01	38.385,21	81.595,11	150.122,00
19400207	393,00	100,00	115,00	107.553,69	37.357,64	81.243,57	148.599,50

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:



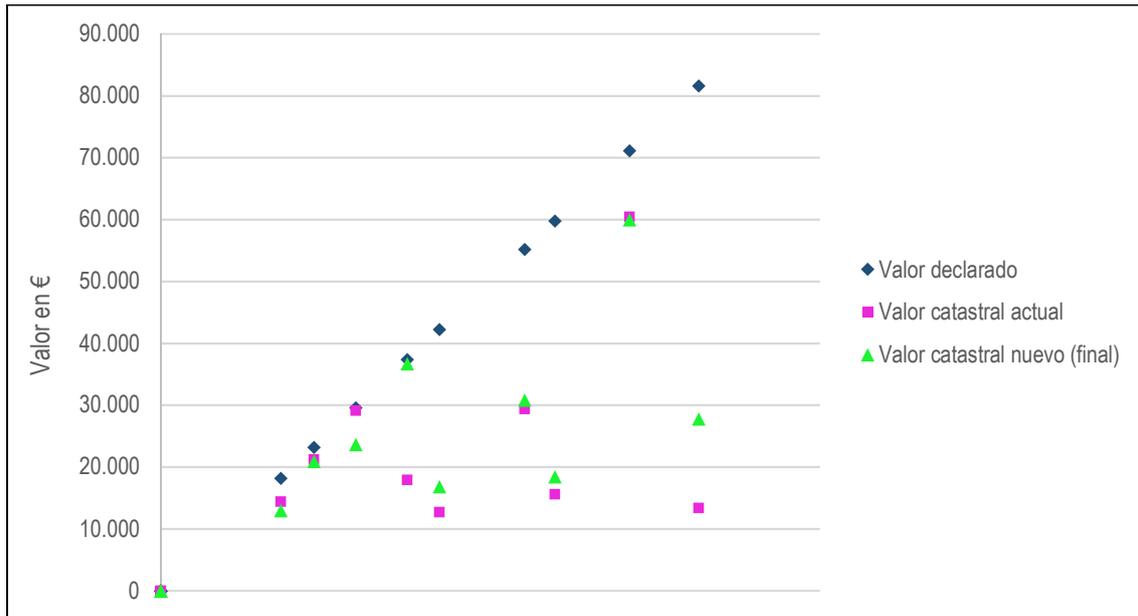
### 6.3.3. Zona de valor 0300

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

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

Código de identificación	Superficie (m²)			Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Parcela	Vivienda					
		Útil	Construida				
<b>Medias</b>	<b>1.394,89</b>	<b>38,07</b>	<b>43,78</b>	<b>46.488,99</b>	<b>23.812,57</b>	<b>27.584,75</b>	<b>79.316,78</b>
19400161	1.727,00	39,13	45,00	55.200,00	29.399,59	30.822,08	85.091,38
19400018	918,00	29,57	34,00	59.800,00	15.601,61	18.464,35	48.598,24
19400169	1.320,00	24,35	28,00	23.227,70	21.234,01	20.912,40	55.749,04
19400016	988,00	16,52	19,00	18.178,20	14.428,04	13.003,02	27.157,84
19400168	2.083,00	26,09	30,00	29.590,07	29.119,45	23.655,26	67.769,06
19400184	694,00	24,35	28,00	42.263,76	12.720,01	16.851,27	40.416,60
19400015	589,00	85,22	98,00	37.378,15	17.949,29	36.733,40	103.221,44
19400143	362,00	40,87	47,00	81.627,00	13.405,50	27.822,88	89.977,84
19400177	3.873,00	56,52	65,00	71.136,00	60.455,65	59.998,11	195.869,61

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



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

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

- Valor declarado.
- Valor catastral actual.
- Valor método valores medios: Calculado conforme a la Norma 38 de las Normas Técnicas Generales de Valoración
- Valor modelo estadístico: según las disposiciones recogidas en el Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios en el mercado.

Código de identificación	Superficie declarada (m <sup>2</sup> )	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Valor por hectárea (€/Ha)			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
19400411	1.164,77	1,00	100	T. Labor Regadio	1.200,00	10.302,46	4.876,59	7.073,52	9.676,00
19400343	2.461,06	1,00	100	T. Labor Regadio	6.000,00	24.379,74	4.876,56	7.073,52	9.676,00
19400488	1.336,58	2,00	100	Pastos Y Arbolado	803,28	6.009,97	1.789,87	2.741,04	6.010,00
19400348	4.315,26	2,00	200	T. Labor Secano	4.316,00	10.001,71	1.431,92	2.192,83	4.808,00
19400230	13.635,49	2,00	200	T. Labor Secano	21.565,00	15.815,35	1.431,91	2.192,83	4.808,00
19400236	10.360,20	2,00	200	T. Labor Secano	16.380,00	15.810,51	1.431,91	2.192,83	4.808,00
19400261	13.023,85	2,00	250	T. Labor Secano	11.000,00	8.446,04	1.118,69	1.713,16	3.756,25
19400325	9.618,39	2,00	250	T. Labor Secano	11.562,00	12.020,72	1.118,69	1.713,16	3.756,25
19400333	12.145,51	2,00	250	T. Labor Secano	14.599,00	12.020,08	1.118,69	1.713,16	3.756,25

Código de identificación	Superficie declarada (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Valor por hectárea (€/Ha)			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
19400221	30.447,80	2,00	250	T. Labor Secano	37.624,00	12.356,89	1.118,69	1.713,16	3.756,25
19400338	26.791,30	2,00	250	T. Labor Secano	32.549,00	12.149,09	1.118,68	1.713,16	3.756,25
19400327	30.538,15	2,00	250	T. Labor Secano	45.845,00	15.012,37	1.118,69	1.713,16	3.756,25
19400381	14.464,58	2,00	300	Pastos	8.000,00	5.530,75	805,40	1.233,40	2.704,50
19400377	2.782,40	2,00	300	T. Labor Secano	2.970,00	10.674,24	805,42	1.233,40	2.704,50
19400378	1.024,80	2,00	300	T. Labor Secano	1.073,00	10.470,34	805,43	1.233,40	2.704,50
19400379	157,38	2,00	300	T. Labor Secano	157,00	9.975,85	805,69	1.233,40	2.704,50
19400318	9.889,14	2,00	300	T. Labor Secano	11.887,00	12.020,26	805,40	1.233,40	2.704,50
19400319	3.895,36	2,00	300	T. Labor Secano	4.682,00	12.019,43	805,39	1.233,40	2.704,50
19400321	727,72	2,00	300	Pastizal	656,00	9.014,46	805,39	1.233,40	2.704,50
19400322	335,85	2,00	300	Pastizal	303,00	9.021,88	805,42	1.233,40	2.704,50
19400323	2.371,05	2,00	300	T. Labor Secano	2.850,00	12.019,99	805,42	1.233,40	2.704,50
19400372	27.068,97	2,00	300	T. Labor Secano	26.340,00	9.730,70	805,40	1.233,40	2.704,50
19400347	5.577,24	2,00	300	Pastizal	1.629,00	2.920,80	805,40	1.233,40	2.704,50
19400228	12.058,92	2,00	300	T. Labor Secano	11.729,00	9.726,41	805,40	1.233,40	2.704,50
19400315	18.440,50	2,00	300	T. Labor Secano	18.000,00	9.761,12	805,40	1.233,40	2.704,50
19400358	15.977,18	2,00	300	T. Labor Secano	17.700,00	11.078,30	805,40	1.233,40	2.704,50
19400341	10.376,15	2,00	300	T. Labor Secano	7.300,00	7.035,36	805,40	1.233,40	2.704,50
19400342	10.277,62	2,00	300	T. Labor Secano	7.200,00	7.005,51	805,40	1.233,40	2.704,50
19400300	2.086,40	2,00	400	Pastizal	1.881,00	9.015,53	268,45	411,13	901,50
19400306	594,42	2,00	400	Arbolado Diverso	536,00	9.017,19	268,50	411,13	901,50
19400307	2.044,75	2,00	400	Pastizal	1.843,00	9.013,33	268,44	411,13	901,50
19400308	1.951,87	2,00	400	Pastizal	1.760,00	9.016,99	268,46	411,13	901,50
19400386	2.911,52	2,00	400	Pastizal	263,00	903,31	268,45	411,13	901,50
19400387	2.757,20	2,00	400	Pastizal	249,00	903,09	268,46	411,13	901,50
19400471	11.139,79	2,00	400	Pastos	3.000,00	2.693,05	268,47	411,13	901,50
19400472	2.079,52	2,00	400	Arbolado Diverso	600,00	2.885,28	268,48	411,13	901,50
19400473	6.339,25	2,00	400	Arbustivo	1.600,00	2.523,96	268,47	411,13	901,50
19400390	11.248,98	2,00	400	T. Labor Secano	7.000,00	6.222,79	268,47	411,13	901,50
19400388	3.585,41	2,00	400	Pastizal	1.000,00	2.789,08	268,48	411,13	901,50
19400493	2.295,17	2,00	400	Pastos	1.200,00	5.228,37	268,48	411,13	901,50
19400497	1.530,06	3,00	100	T. Labor Regadio	64,59	422,14	422,14	629,20	1.200,00
19400234	531,61	3,00	100	Arbolado Diverso	250,00	4.702,70	422,11	629,20	1.200,00
19400235	691,33	3,00	100	Arbolado Diverso	320,00	4.628,76	422,08	629,20	1.200,00
19400380	6.066,75	3,00	300	Pastos	1.300,00	2.142,83	168,84	251,66	649,09
19400251	17.773,70	3,00	300	Pastizal	6.000,00	3.375,77	168,84	251,66	649,09
19400252	368,14	3,00	300	Pastos	100,00	2.716,36	168,96	251,66	649,09
19400364	524,58	3,00	300	Arbolado Diverso	200,00	3.812,57	168,90	251,66	649,09
19400385	3.594,00	3,00	300	Pastos	1.070,00	2.977,18	168,84	251,66	649,09
19400425	1.430,52	3,00	300	Arbustivo	400,00	2.796,19	168,82	251,66	649,09
19400373	716,65	3,00	300	Pastos	47,00	655,83	168,84	251,66	649,09
19400374	623,05	3,00	300	Pastos	41,00	658,05	168,85	251,66	649,09
19400375	671,89	3,00	300	Pastos	44,00	654,87	168,78	251,66	649,09
19400376	246,65	3,00	300	Arbolado Diverso	16,00	648,69	168,66	251,66	649,09
19400245	3.669,00	3,00	300	Frutales Diversos	2.241,35	6.108,89	168,85	251,66	649,09
19400355	1.328,61	3,00	300	Arbolado Diverso	400,00	3.010,67	168,82	251,66	649,09
19400356	1.070,69	3,00	300	Arbolado Diverso	300,00	2.801,93	168,86	251,66	649,09
19400332	677,91	3,00	300	Pastos	50,00	737,56	168,90	251,66	649,09
19400255	3.944,50	3,00	300	Pastos	256,00	649,00	168,84	251,66	649,09
19400256	3.530,49	3,00	300	Pastos Y Arbolado	229,00	648,64	168,84	251,66	649,09
19400257	2.907,64	3,00	300	Pastos	188,00	646,57	168,83	251,66	649,09
19400258	375,69	3,00	300	Arbolado Diverso	24,00	638,82	168,76	251,66	649,09
19400259	1.706,33	3,00	300	Arbolado Diverso	110,00	644,66	168,84	251,66	649,09
19400220	2.186,79	3,00	300	Arbolado Diverso	430,00	1.966,35	168,83	251,66	649,09
19400222	5.029,12	3,00	300	Pastos Y Arbolado	920,00	1.829,35	168,84	251,66	649,09

Código de identificación	Superficie declarada (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Valor por hectárea (€/Ha)			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
19400223	1.195,54	3,00	300	Pastos	220,00	1.840,17	168,88	251,66	649,09
19400224	653,04	3,00	300	Pastos	130,00	1.990,69	168,90	251,66	649,09
19400229	2.260,94	3,00	300	Pastos	400,00	1.769,18	168,82	251,66	649,09
19400231	1.828,53	3,00	300	Arbolado Diverso	340,00	1.859,42	168,82	251,66	649,09
19400232	157,82	3,00	300	Pastos	30,00	1.900,90	168,55	251,66	649,09
19400240	2.351,62	3,00	300	Pastos	450,00	1.913,57	168,82	251,66	649,09
19400242	2.956,10	3,00	300	Arbolado Diverso	739,47	2.501,51	168,84	251,66	649,09
19400391	29.650,84	3,00	300	Pastos	12.800,00	4.316,91	168,84	251,66	649,09
19400392	713,01	3,00	300	Pastos	200,00	2.805,01	168,86	251,66	649,09
19400351	829,05	3,00	300	Pastos	53,81	649,06	168,87	251,66	649,09
19400317	967,30	3,00	300	Arbolado Diverso	100,00	1.033,81	168,82	251,66	649,09
19400340	1.088,25	3,00	300	Pastos	100,00	918,91	168,80	251,66	649,09
19400368	300,12	3,00	300	Pastos	200,00	6.664,00	168,93	251,66	649,09
19400328	1.381,97	3,00	300	Pastos	140,00	1.013,05	168,82	251,66	649,09
19400329	346,84	3,00	300	Pastos	35,00	1.009,11	168,95	251,66	649,09
19400330	797,14	3,00	300	Pastos	80,00	1.003,59	168,85	251,66	649,09
19400360	4.618,43	3,00	300	Pastos	1.200,00	2.598,29	168,85	251,66	649,09
19400362	4.456,32	3,00	300	Pastos	1.100,00	2.468,40	168,84	251,66	649,09
19400366	5.602,54	3,00	300	Pastos Y Arbolado	1.000,00	1.784,90	168,83	251,66	649,09
19400475	5.365,09	3,00	300	Pastos	1.700,00	3.168,63	168,83	251,66	649,09
19400476	4.571,02	3,00	300	Pastos	1.500,00	3.281,54	168,85	251,66	649,09
19400477	3.008,69	3,00	300	Pastos	1.000,00	3.323,71	168,84	251,66	649,09
19400478	859,18	3,00	300	Pastos	170,00	1.978,63	168,88	251,66	649,09
19400483	1.442,59	3,00	300	Pastos	500,00	3.465,99	168,86	251,66	649,09
19400344	6.388,62	3,00	300	Pastos	175,42	274,58	168,83	251,66	649,09
19400345	9.339,70	3,00	300	Pastizal	300,00	321,21	168,84	251,66	649,09
19400346	1.321,41	3,00	300	Pastos Y Arbolado	60,00	454,06	168,83	251,66	649,09

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

### 7.1. Ámbito de aplicación

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

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

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

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

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

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

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

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

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

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

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

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

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

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

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