

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

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

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

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

PONENCIA DE VALORACIÓN

ZÚÑIGA

Anexo de Valoración
(Revisión N°3)

INDICE

1. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS	
1.1. Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor.....	003
1.2. Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor	004
1.3. Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor	004
1.4. Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor.....	005
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 02UU. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado.....	006
2.1.2. Coeficientes de actualización de las muestras de mercado.....	007
2.2. Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase.	007
3. PARCELA TIPO	
3.1. Zona de valor 01HA. Área residencial con vivienda adosada.....	008
3.2. Zona de valor 02UU. Área residencial con vivienda aislada.....	010
3.3. Zona de valor 03II. Áreas de actividad industrial.....	012
3.4. Zona de valor 04OO. Huertas de ocio.....	014
3.5. Zona de valor 05DD. Diseminado.....	014
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. Área residencial con vivienda adosada.....	016
4.1.2. Zona de valor 02UU Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado.....	019
4.1.3. Zona de valor 03II. Áreas de actividad industrial.	022
4.1.4. Zona de valor 04OO. Huertas de ocio.	023
4.1.5. Zona de valor 05DD. Diseminado.....	033
4.2. Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción	
4.2.1. Zona de valor 01HA, 02UU, 03II, 04OO y 05DD.....	029
4.3. Costes de mercado de la urbanización	
4.3.1. Coste de urbanización en zonas de valor 01 y 02.....	030
4.3.2. Coste de urbanización en zona de valor 03.....	033
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	036
5.2. Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios.....	038
5.3. Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar.....	040
5.4. Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas.....	041
5.5. Determinación del valor del suelo consolidado en las unidades inmobiliarias de construcción.....	042
5.6. Determinación del valor del suelo libre consolidado.....	042
5.7. Valoración del suelo con rendimientos agrícolas.....	043
6. VALOR CATASTRAL	
6.1. Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles.....	044
6.2. Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral.....	044
6.3. Análisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor	
6.3.1. Zona de valor 02UU. Área residencial con viviendas en edificio aislado.....	045
6.3.2. Zonas con aprovechamiento agroforestal.....	046
6.3.2.1 Tipo regadío (01), secano (02) y forestal pastos (03).....	046
6.3.2.2 Tipo improductivo (04).....	047
6.3.2.3 Tipo construcción (05).....	047

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

7.1	Ámbito de aplicación.....	048
7.2	Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas.....	048
7.3	Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas de alta tensión.....	049
7.4	Coste de construcción por metro lineal de oleoducto.....	049

1. CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

Para un correcto conocimiento de la situación inmobiliaria del municipio de Zúñiga, 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 Zúñiga con diferenciación de usos y las plantas en las que se encuentran ubicadas, cuando se precisa. La identificación se realiza de acuerdo con la tabla 10.a "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones" de la Resolución 517/2013, de 20 de junio, por la que se modifican los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en adelante parámetros generales de valoración.

Uso	Planta	Zona de Valor					Total unidades
		01HA	02UU	03II	04OO	05DD	
Residencial	Unifamiliar	76	21	1			98
	Pisos		2				2
	VP						
Almacén	Pl. Baja	101	30	6	16	33	186
	Entreplanta						
	Pl. Elevadas	51	1				52
Comercial	Pl. Baja						
	Entreplanta						
	Pl. Elevadas						
Administrativo	Pl. Baja						
	Entreplanta						
	Pl. Elevadas						
Hostelería	Pl. Baja					1	1
	Entreplanta						
	Pl. Elevadas						
Docentes	Pl. Baja						
	Entreplanta						
	Pl. Elevadas						
Públicos	Pl. Baja	3					3
	Entreplanta						
	Pl. Elevadas						
Trasteros	Sótano						
	Pl baja						
	Pl. Elevadas						
Garajes	Pl Baja						
	Sótano						
Suelos		5	61	5	41	4	116
Resto de usos		17	46	4		17	84
Total unidades		253	161	16	57	55	542

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 Zúñiga 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 viviendas unifamiliares en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
01HA	66 87%	2 3%	1 1%	1 1%	2 3%	1 1%	2 3%	0 0%	1 1%	0 0%
02UU	0 0%	0 0%	1 5%	0 0%	1 5%	4 19%	3 14%	5 24%	7 33%	0 0%
TOTAL	66 68%	2 2%	2 2%	1 1%	3 3%	5 5%	5 5%	5 5%	8 8%	0 0%

Zona de Valor	Antigüedad pisos en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
01HA	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
02UU	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	2 100%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	2 100%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%

1.2.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y agrario

Zona de Valor	Antigüedad locales industriales y agrarios en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
03II	0 0%	0 0%	1 17%	0 0%	4 67%	0 0%	1 17%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	0 0%	0 0%	1 17%	0 0%	4 67%	0 0%	1 17%	0 0%	0 0%	0 0%

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 Zúñiga 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 unifamiliares					
	1	2	3	4	5	6
01HA	0 0%	0 0%	10 13%	61 80%	3 4%	2 3%
02UU	0 0%	0 0%	10 48%	11 52%	0 0%	0 0%
TOTAL	0 0%	0 0%	20 21%	72 74%	3 3%	2 2%

Zona de Valor	Categoría viviendas pisos					
	1	2	3	4	5	6
01HA	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
02UU	0 0%	0 0%	0 0%	2 100%	0 0%	0 0%
TOTAL	0 0%	0 0%	0 0%	2 100%	0 0%	0 0%

1.3.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y agrario

Zona de Valor	Categoría locales industriales y agrarios					
	1	2	3	4	5	6
03II	0 0%	0 0%	0 0%	1 17%	5 83%	0 0%
TOTAL	0 0%	0 0%	0 0%	1 17%	5 83%	0 0%

1.4. Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor

Se analiza la superficie construida con comunes de las unidades inmobiliarias que figuran en el Catastro de Zúñiga 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 viviendas unifamiliares en metros cuadrados									
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300
01HA	3 4%	6 8%	5 7%	11 14%	9 12%	7 9%	7 9%	16 21%	7 9%	5 7%
02UU	2 10%	3 14%	5 24%	4 19%	1 5%	1 5%	1 5%	1 5%	3 14%	0 0%
TOTAL	5 5%	9 9%	10 10%	15 15%	10 10%	8 8%	8 8%	17 18%	10 10%	5 5%

Zona de Valor	Superficie construida privada pisos en metros cuadrados									
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300
01HA	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
02UU	0 0%	0 0%	0 0%	2 100%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	0 0%	0 0%	0 0%	2 100%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%

1.4.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y agrario

Zona de Valor	Superficie construida locales industriales y agrarios en metros cuadrados									
	menor de 100	de 100 a 200	de 200 a 400	de 400 a 600	de 600 a 800	de 800 a 1000	de 1000 a 1500	de 1500 a 2000	de 2000 a 3000	mayor de 3000
03II	1 5%	2 10%	3 14%	6 29%	2 10%	2 10%	2 10%	2 10%	1 5%	0 0%
TOTAL	1 5%	2 10%	3 14%	6 29%	2 10%	2 10%	2 10%	2 10%	1 5%	0 0%

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 02UU. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado.

2.1.1.1. Muestra de mercado de suelos.

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor 02UU de Zúñiga está compuesta por 4 elementos de los 61 suelos que componen el total, presenta los siguientes valores y características:

Código de identificación	Superficie parcela	Unidad actuación	Nº plantas	Suelos								
				Superficies edificables				Carga	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado
				Baja		Pl. Elevadas						
				m2	Uso	m2	Uso					
26500034	502,63 m2		155,82	Residencial	311,63	Vivienda	9.000,90 €	2.007	TPAJD	5.471,65 €		
26500041	625,56 m2		147,01	Residencial	294,01	Vivienda	37.500,00 €	2.005	TPAJD	27.945,00 €		
26500043	1125,58 m2		219,49	Residencial	438,98	Vivienda	57.034,09 €	2.015	TPAJD	63.604,42 €		
26500048	549,74 m2		112,70	Residencial	225,39	Vivienda	35.000,04 €	2.015	TPAJD	39.032,04 €		
Medias	700,88 m2		158,75		317,50		34.633,76 €	2011		34.013,28 €		

2.1.2. Coeficientes de actualización de las muestras de mercado

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

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

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

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

La muestra de mercado obtenida en el polígono con aprovechamiento agroforestal de Zúñiga presenta los siguientes valores y características por tipo y clase:

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra
26500108	1.100,00	2	200	T.LABOR	533,00	2004	TPAJD
26500070	12.195,95	2	200	T.LABOR SECANO	10.000,00	2015	TPAJD
Medias	6.647,98	2	200	T.Labor Secano	5.266,50	2.010	
26500089	798,75	2	300	T.LABOR SECANO	400,00	2015	TPAJD
Medias	798,75	2	300	T.Labor Secano	400,00	2.015	
26500095	22.823,47	2	350	T.LABOR SECANO	2.500,00	2012	TPAJD
26500096	22.823,47	2	350	T.LABOR SECANO	4.306,61	2012	TPAJD
26500097	22.823,47	2	350	T.LABOR SECANO	4.306,61	2012	TPAJD
26500098	24.355,63	2	350	T.LABOR SECANO	19.792,94	2015	TPAJD
26500100	545,33	2	350	PASTOS	99,96	2015	TPAJD
26500102	545,33	2	350	PASTOS	99,96	2015	TPAJD

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra
26500099	24.355,63	2	350	T. LABOR SECANO	20.107,78	2017	TPAJD
26500101	545,33	2	350	PASTOS	140,00	2017	TPAJD
26500103	596,26	2	350	PASTOS	150,00	2017	TPAJD
Medias	13.268,21	2	350	T.Labor Secano	5.722,65	2.015	
26500066	10.453,00	2	400	T. LABOR SECANO	2.500,00	2012	TPAJD
26500105	913,40	2	400	T. LABOR SECANO	500,00	2012	TPAJD
26500067	10.453,00	2	400	T. LABOR SECANO	4.306,61	2012	TPAJD
26500106	913,40	2	400	T. LABOR SECANO	863,39	2012	TPAJD
26500068	10.453,00	2	400	T. LABOR SECANO	4.306,61	2012	TPAJD
26500107	913,40	2	400	T. LABOR SECANO	863,39	2012	TPAJD
Medias	5.683,20	2	400	T.Labor Secano	2.223,33	2.012	
26500091	25.339,76	2	500	T. LABOR SECANO	31.050,00	2016	TPAJD
26500093	434,94	2	500	PASTOS	100,00	2016	TPAJD
26500092	25.339,76	2	500	T. LABOR SECANO	30.650,00	2016	TPAJD
26500094	434,94	2	500	PASTOS	500,00	2016	TPAJD
Medias	12.887,35	2	500	T.Labor Secano	15.575,00	2.016	
26500090	174,79	3	100	PASTOS Y ARBOLADO	100,00	2015	TPAJD
Medias	174,79	3	100	Pastos	100,00	2.015	
26500104	3.639,71	3	200	ENCINAR	700,00	2015	TPAJD
26500088	1.141,23	3	200	ARBOLADO DIVERSO	300,00	2015	TPAJD
Medias	2.390,47	3	200	Pastos	500,00	2.015	
26500060	930,00	3	300	PASTOS	1.034,00	2012	TPAJD
Medias	930,00	3	300	Pastos	1.034,00	2.012	

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. Área residencial con vivienda adosada.

No pudiendo contar con muestras de mercado significativas, debido al escaso número de ventas existentes en el polígono fiscal, se toma como referencia los valores fijados para la zona de valor 02UU.

Los polígonos fiscales 02UU y 01HA se identifican con las nuevas zonas de valor 02UU y 01HA. En el anterior documento de valoración cuentan con un valor de repercusión de 111,00 €/m² y 52,00 €/m² respectivamente. Se toma el valor del polígono fiscal 02UU y se compara con la actual zona de valor 02UU obteniendo entre ambos valores una proporción del 76%.

El nuevo valor de repercusión de la zona de valoración 01HA será el producto de la proporción de los valores anteriores por el valor de repercusión del polígono fiscal 01HA de la ponencia anterior que data de 2011.

Polígonos Fiscales Ponencia 2011	Valores Repercusión Ponencia 2011	Polígonos Fiscales Ponencia 2020	Valores Repercusión Ponencia 2020	Proporción
02UU	111,00 €/m ²	02UU	85,00 €/m ²	76 % proporción
01HA	52,00 €/m ²	01HA	40,00 €/m ²	76 % proporción

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

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Desván
Superficie parcela		134,80 m2	111,00 m2		
Superficie construida	Vivienda	147,85 m2	148,00 m2		
	Almacén	128,07 m2		74,00 m2	
	Desván	80,39 m2			54,00 m2
	Porche				
Coeficiente de valor tipo medio		0,90	1,10	0,42	0,42
Año de construcción		1.891	2.020	2.020	2.020
Edificabilidad real	Vivienda	1,10 m2/m2	1,33 m2/m2		
	Otros usos	1,71 m2/m2		1,15 m2/m2	
Edificabilidad ponencia	Vivienda	1,54 m2/m2	1,33 m2/m2		
	Otros usos	0,66 m2/m2		1,15 m2/m2	
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	469,87 €/m2	572,00 €/m2		
	Otros usos	162,23 €/m2		218,40 €/m2	218,40 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,4	1,4	1,4	1,4
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,4347	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,93	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,03	1,03	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado		63.539,90 €	125.552,25 €	23.969,07 €	17.490,94 €
Valor suelo sin consolidar					
Valor suelo libre consolidado		143,79 €	76,96 €		
Valor por m2 construido		168,07 €/m2	605,12 €/m2		
Valor de repercusión del suelo		40,00 €/m2	40,00 €/m2	15,00 €/m2	

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la zona de valor 01HA es de 982,29 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 846,80 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado ni suelo sin consolidar.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 323,01 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

3.2. Zona de valor 02UU. Área residencial con vivienda aislada.

3.2.1. Análisis de mercado de suelos

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

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

Código de identificación	Superficie parcela	Suelos						
		Superficie edificable		Cargas de urbanización por m2	Costes de gestión	Valor declarado actualizado	Valor m2 actualizado	Valor repercusión
		Uso predominante	Resto de usos					
26500034	502,63 m2	218,14 m2	93,49 m2	30,00	0,80	5.471,65 €	10,89 €	87,51 €
26500041	625,56 m2	205,81 m2	88,20 m2		0,80	27.945,00 €	44,67 €	147,82 €
26500043	1125,58 m2	307,28 m2	131,69 m2		0,80	63.604,42 €	56,51 €	225,35 €
26500048	549,74 m2	157,78 m2	67,62 m2		0,80	39.032,04 €	71,00 €	269,33 €
Medias	700,88 m2	222,25 m2	95,25 m2		0,80	34.013,28 €	45,77 €	182,50 €

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

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

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

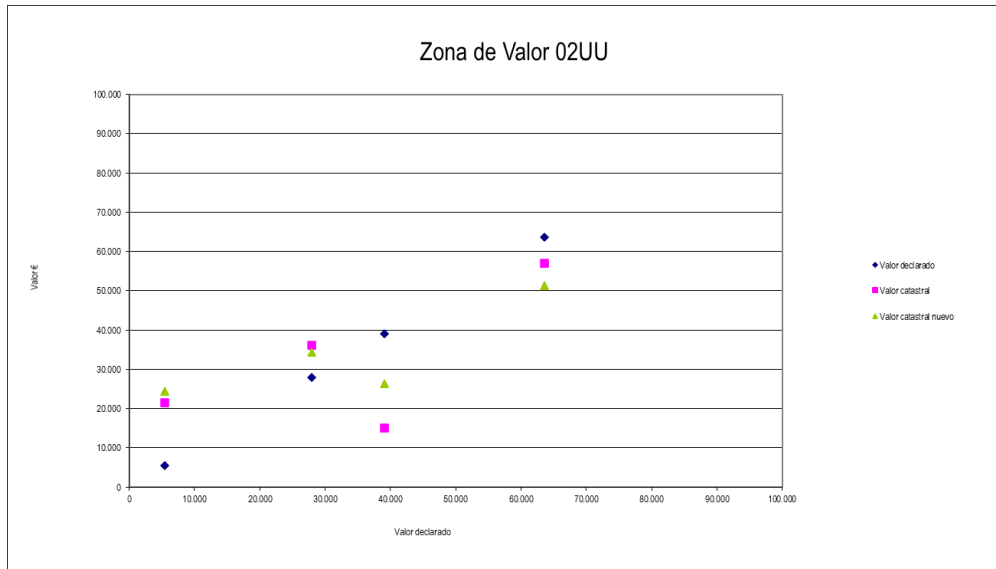
$$VR_{ivk} = \frac{VSNC_{ik}}{(E_{ivk} + E_{iok} \times (0,42 / 1,10)) \times c05_k \times c082_k \times SNC_{ik} + SLC_{ik} \times 10\%}$$

Siendo:

$VSNC_{ik}$	Valor del suelo no consolidado del recinto k del polígono i
SNC_{ik}	Suelo no consolidado del recinto k del polígono i
VR_{ivk}	Valor de repercusión para el uso residencial del recinto k del polígono fiscal i
SLC_{ik}	Suelo libre consolidado del recinto k del polígono i
10 %	Porcentaje del valor de repercusión de uso residencial del recinto estimado como suelo libre consolidado
E_{ivk}	Edificabilidad para el uso residencial del recinto k del polígono fiscal i
E_{iok}	Edificabilidad para el resto de usos del recinto k del polígono fiscal i
CU_{ik}	coste de urbanización por m ² aplicable al recinto k del polígono fiscal i
$C082_k$	Coficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo a la Norma 8.2.
$c05_k$	Coficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5
1,10	Coficiente correspondiente al uso vivienda de la tabla 10.a de los parámetros generales de valoración

0,42 Coeficiente correspondiente al uso almacenaje de la tabla 10.a de los parámetros generales de valoración

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 182,50 €/m² sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



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

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

Características de la media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Porche
Superficie parcela		725,33 m2	710,00 m2		
Superficie construida	Vivienda	102,67 m2	135,00 m2		
	Almacén	91,88 m2		35,00 m2	
	Desván				
	Porche	16,80 m2			10,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		1,02	1,16	0,42	0,48
Año de construcción		1.918	2.020	2.020	2.020
Edificabilidad real	Vivienda	0,14 m2/m2	0,19 m2/m2		
	Otros usos	0,15 m2/m2		0,06 m2/m2	
Edificabilidad ponencia	Vivienda	0,27 m2/m2	0,27 m2/m2		
	Otros usos	0,12 m2/m2		0,12 m2/m2	
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	530,40 €/m2	603,20 €/m2		
	Otros usos	175,31 €/m2		218,40 €/m2	249,60 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5983	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,97	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,06	1,04	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado		80.419,79 €	139.032,95 €	13.050,99 €	4.261,55 €
Valor suelo sin consolidar		4.869,32 €	6.596,65 €		
Valor suelo libre consolidado		4.963,08 €	4.858,18 €		
Valor por m2 construido		380,50 €/m2	868,59 €/m2		
Valor de repercusión del suelo		85,00 €/m2	85,00 €/m2	30,00 €/m2	

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la zona de valor 02UU es de 1.092,99 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 942,23 €/m2 de superficie construida, sin suelo sin consolidar.

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

3.3. Zona de valor 03II. Áreas de actividad industrial.

No pudiendo contar con muestras de mercado significativas, debido al escaso número de ventas existentes en el polígono fiscal, se toma como referencia los valores fijados para la zona de valor 02UU.

Los polígonos fiscales 02UU y 03II se identifican con las nuevas zonas de valor 02UU y 03II. En el anterior documento de valoración cuentan con un valor de repercusión de 111,00 €/m2 y 39,00 €/m2 respectivamente. Se toma el valor del polígono fiscal 02UU y se compara con la actual zona de valor 02UU obteniendo entre ambos valores una proporción del 76%.

El nuevo valor de repercusión de la zona de valoración 03II será el producto de la proporción de los valores anteriores por el valor de repercusión del polígono fiscal 03II de la ponencia anterior que data de 2011.

Poligonos Fiscales Ponencia 2011	Valores Repercusion Ponencia 2011	Poligonos Fiscales Ponencia 2020	Valores Repercusion Ponencia 2020	Proporción
02UU	111,00 €/m2	02UU	85,00 €/m2	76 % proporción
03II	39,00 €/m2	03II	28,00 €/m2	76 % proporción

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

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada	
			Nave industrial	Entreplanta
Superficie parcela		6.299,99 m2	1.000,00 m2	
Superficie construida	Nave industrial	755,03 m2	670,00 m2	
	Entreplanta			200,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		0,33	0,50	0,25
Año de construcción		1.969	2.020	2.020
Edificabilidad real	Planta baja	0,12 m2/m2	0,67 m2/m2	
	Resto plantas			0,20 m2/m2
Edificabilidad ponencia	Planta baja	0,39 m2/m2	0,67 m2/m2	
	Resto plantas	0,12 m2/m2		0,20 m2/m2
Coste ejecución material estimado (Em)	Nave industrial	171,60 €/m2	260,00 €/m2	
	Entreplanta			130,00 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,36	1,36	1,36
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,4599	1,0000	1,0000
	Conservación	0,91	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,12	1,12	1,12
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,00	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado		160.326,24 €	258.081,93 €	40.122,20 €
Valor por m2 construido		212,35 €/m2	342,76 €/m2	
Valor de repercusión del suelo		28,00 €/m2	28,00 €/m2	14,00 €/m2

El valor estimado para la nave industrial de nueva construcción en la zona de valor 03II es de 384,96 €/m2.

3.4. Zona de valor 0400. Huertas de ocio.

Zona de valor formada por el área de huertas situada al Norte de la población, sobre la carretera que une Zúñiga con Gastain. Zona regulada por el artículo 161, de la normativa urbanística general y particular de Zúñiga. Conformada por parcelas destinadas a una agricultura de ocio, pudiendo contener edificaciones de pequeña dimensión vinculadas al uso hortícola que por sus características no aportan un mayor valor a la parcela, más allá del procedente de su propio coste de construcción y por lo tanto el valor básico de repercusión ha de coincidir con el valor unitario del suelo libre consolidado, así como con el fijado para el tipo 5.

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Unidad inmobiliaria tipo adoptada
Superficie parcela		1.000,00 m2
Superficie construida		60,00 m2
Coeficiente valor tipo medio		0,34
Año construcción		2.020
Coste ejecución material estimado (Em)		176,80 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000
	Uso	1,0000
	Conservación	1,0000
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00
	Depreciación funcional	1,00
	Interior/Exterior	1,00
Valor medio estimado	Valor total	14.851,20 €
	Valor m2 construido	247,52 €/m2
Valor suelo	Valor total	3.027,00 €
	Valor m2	3,03 €/m2

3.5. Zona de valor 05DD. Diseminado

Los polígonos fiscales 02UU y 04DD se identifican con las nuevas zonas de valor 02UU y 05DD. En el anterior documento de valoración cuentan con un valor de repercusión de 111,00 €/m2 y 26,00 €/m2 respectivamente. Se toma el valor del polígono fiscal 02UU y se compara con la actual zona de valor 02UU obteniendo entre ambos valores una proporción del 76%.

El nuevo valor de repercusión de la zona de valoración 05DD será el producto de la proporción de los valores anteriores por el valor de repercusión del polígono fiscal 04DD de la ponencia anterior que data de 2011.

Polígonos Fiscales Ponencia 2011	Valores Repercusion Ponencia 2011	Polígonos Fiscales Ponencia 2020	Valores Repercusión Ponencia 2020	Proporción
02UU	111,00 €/m2	02UU	85,00 €/m2	76 % proporción
04DD	26,00 €/m2	05DD	20,00 €/m2	76 % proporción

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

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Casa de campo	Almacén	Porche
Superficie parcela		461,71 m ²	24,00 m ²		
Superficie construida	Casa de campo con uso residencial		20,00 m ²		
	Almacén	236,38 m ²			
	Porche	101,90 m ²			
Coeficiente de valor tipo medio		0,35	0,94	0,34	0,41
Año de construcción		1.981	2.020	2.020	2.020
Edificabilidad real	Casa de campo con uso residencial		0,83 m ² /m ²		
	Otros usos	0,73 m ² /m ²			
Edificabilidad ponencia	Casa de campo con uso residencial		0,83 m ² /m ²		
	Otros usos	0,73 m ² /m ²			
Coste ejecución material estimado (Em)	Casa de campo con uso residencial		488,80 €/m ²		
	Otros usos	179,40 €/m ²		176,80 €/m ²	213,20 €/m ²
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5143	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,92	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,05	1,10	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado		41.726,03 €	14.200,96 €		
Valor suelo libre consolidado		267,79 €	8,00 €		
Valor por m ² construido		210,81 €/m ²	710,05 €/m ²		
Valor de repercusión del suelo		20,00 €/m ²	20,00 €/m ²	3,00 €/m ²	3,00 €/m ²

El valor estimado para la casa de campo con uso residencial de nueva construcción en la zona de valor 05DD es de 820,49 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 707,32 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 250,97 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

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. Casco Histórico.

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

Superficie cocina	13,11 m ²
Superficie 2 baños	4,95 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	127,64 m ²
Fachada a calle	5,00 ml
Tabicón distribuciones	11,38 ml
Tabique distribuciones	21,00 ml
Superficie construida	148,00 m ²
Carpintería exterior	24,50 m ²
Carpintería interior	17,50 m ²
Superficie parcela	110,00 m ²
Altura edificación	B+2
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Adosado		148,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno 2 Kg/cm ² Hormi. Limpi. 0,50 ml	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,15706	14,83 €	2,33 €	0,407
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	69,19 €	2,42 €	0,423
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,07439	86,05 €	6,40 €	1,119
	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,04767	142,81 €	6,81 €	1,190
	Total capítulo cimentación por m ² construido				17,96 €	3,140
Saneamiento Planta Baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,01436	28,76 €	0,41 €	0,072
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	22,07 €	0,37 €	0,064
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	18,11 €	1,12 €	0,197
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	16,82 €	0,18 €	0,032
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00901	153,74 €	1,39 €	0,242
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01128	176,61 €	1,99 €	0,348
	Total capítulo de saneamiento por m ² construido				5,47 €	0,956
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,01770	125,12 €	2,21 €	0,387
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,01770	125,12 €	2,21 €	0,387
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00450	1.261,50 €	5,68 €	0,993
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02477	22,40 €	0,56 €	0,097
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,06757	23,03 €	1,56 €	0,272
	Linea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,11261	8,98 €	1,01 €	0,177
	Total capítulo acometidas por m ² construido				13,23 €	2,314
Estructura Planta Baja 1 Plantas vivi. 2	Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.	m ³	0,03153	249,38 €	7,86 €	1,375
	Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado	m ²	0,33784	33,83 €	11,43 €	1,998
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	11,2427	0,76 €	8,55 €	1,494
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16907	53,18 €	8,99 €	1,572
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,78638	10,61 €	8,35 €	1,459
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,76 €	0,84 €	0,146
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,73526	6,32 €	4,65 €	0,813
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	24,62 €	24,62 €	4,305

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Adosado			148,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,51 €	0,51 €	0,088
	Total capítulo estructura por m ² construido				75,79 €	13,250
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	0,00000	34,01 €	0,00 €	0,000
3 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,33784	30,80 €	10,41 €	1,819
100,00 %	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02456	32,93 €	0,81 €	0,141
Inclinada	Canalón de PVC	ml	0,06961	25,96 €	1,81 €	0,316
2 Alturas	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,06181	21,41 €	1,32 €	0,231
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,06265	132,46 €	8,30 €	1,451
	-Cubierta plana invertida zona descubierta, incluso canalon, bajante y alero	m ²	0,00000	110,12 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo cubierta por m ² construido				22,64 €	3,959
Conductos ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,13851	12,62 €	1,75 €	0,306
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m ²	0,07230	12,62 €	0,91 €	0,159
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,02703	73,78 €	1,99 €	0,349
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm campana cocina	ml	0,08581	12,62 €	1,08 €	0,189
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03378	43,22 €	1,46 €	0,255
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06081	11,22 €	0,68 €	0,119
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02703	373,79 €	10,10 €	1,766
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				17,98 €	3,144
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer , incluso manchado	m2	0,43699	68,14 €	29,78 €	5,206
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,95264	2,58 €	2,46 €	0,430
0,22	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm. lámina asf.	ml	0,18974	4,44 €	0,84 €	0,147
ml/m ² sum	Tabique de fachada calle	m2	0,35695	15,62 €	5,57 €	0,975
Coef. Ventil.	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12351	17,56 €	2,17 €	0,379
0,181	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10240	19,23 €	1,97 €	0,344
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m2	0,91032	21,35 €	19,44 €	3,398
	Tabicon distribuciones	m2	0,59470	20,44 €	12,15 €	2,125
m ² /m ² sum	Tabique en distribuciones	m2	0,20663	15,62 €	3,23 €	0,564
	Total capítulo tabiquerías por m2 construido				77,61 €	13,568
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,95271	9,13 €	17,83 €	3,117
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,65852	9,75 €	6,42 €	1,122
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,15054	15,10 €	2,27 €	0,397
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m ² compra)	m ²	0,61550	23,09 €	14,22 €	2,485
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				40,73 €	7,121
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	0,37668	6,52 €	2,46 €	0,429
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,40049	4,34 €	1,74 €	0,304
	Aislamiento suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m ³)	m ²	0,03153	6,07 €	0,19 €	0,033
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.	m ²	0,03984	13,91 €	0,55 €	0,097
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,09459	13,17 €	1,25 €	0,218
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				6,18 €	1,081
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (6,60 Euros/m ² compra)	m ²	0,17572	29,86 €	5,25 €	0,917
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (10,220 Euros/m ² compra)	m ²	0,68672	36,15 €	24,82 €	4,339
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,72717	3,58 €	2,60 €	0,455
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,29189	59,33 €	17,32 €	3,027
	Zanquín madera en gradas	ud	0,32432	4,36 €	1,41 €	0,247
	-Gradas terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	ml	0,00000	29,20 €	0,00 €	0,000
	-Pavimento de terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	m ²	0,00000	32,10 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo de solados por m ² construido				51,40 €	8,987
Carpintería exterior	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m ²	0,13893	160,58 €	22,31 €	3,900
0,181	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m ²	0,01717	167,14 €	2,87 €	0,502
m ² /m ² sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40660	4,66 €	1,89 €	0,331
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,15610	23,48 €	3,67 €	0,641
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40660	1,81 €	0,74 €	0,129
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,12351	27,60 €	3,41 €	0,596
	Persiana de plástico totalmente instalada	m ²	0,18534	27,31 €	5,06 €	0,885
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,14049	19,70 €	2,77 €	0,484
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				42,71 €	7,467
Carpintería interior	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,00676	459,87 €	3,11 €	0,543
0,105	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03818	180,31 €	6,88 €	1,203
m ² /m ² sum	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,02703	173,68 €	4,69 €	0,821
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,02027	193,03 €	3,91 €	0,684
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,17041	12,51 €	2,13 €	0,373
	Barandado escalera de 90 cm, perfilera metálica y pasamanos madera.	ml	0,10135	217,92 €	22,09 €	3,861

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma			Adosado			148,00	m ²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%	
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				42,81 €	7,485	
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00676	300,78 €	2,03 €	0,355	
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,16014	12,75 €	2,04 €	0,357	
1	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,00676	183,78 €	1,24 €	0,217	
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00676	226,12 €	1,53 €	0,267	
2	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,00676	237,76 €	1,61 €	0,281	
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00676	321,57 €	2,17 €	0,380	
1	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Victoria"grifería monomando Victoria aseo	ud	0,00676	515,45 €	3,48 €	0,609	
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,01351	414,90 €	5,61 €	0,980	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01351	408,74 €	5,52 €	0,966	
	Bañera 1,70,lavabo,inodoro,bidé,"Victoria"grifería monomando Victoria baño	ud	0,01351	650,69 €	8,79 €	1,537	
	Ayudas albañilería	ud	0,00676	383,81 €	2,59 €	0,453	
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				36,62 €	6,402	
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00676	1.500,11 €	10,14 €	1,772	
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,08919	10,03 €	0,89 €	0,156	
	Caldera totalmente instalada,incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00676	2.003,84 €	13,54 €	2,367	
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,70720	13,10 €	9,26 €	1,619	
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08969	133,32 €	11,96 €	2,091	
	Ayudas de albañilería	ud	0,00676	149,97 €	1,01 €	0,177	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				46,80 €	8,182	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,00676	1.886,47 €	12,75 €	2,228	
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda unifamiliar	ud	0,00676	646,57 €	4,37 €	0,764	
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				17,12 €	2,992	
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00450	63,54 €	0,29 €	0,050	
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,12027	8,98 €	1,08 €	0,189	
	Cuadro de protección electrificación alta 5 Kw 5 circuitos	ud	0,00676	174,69 €	1,18 €	0,206	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00676	305,31 €	2,06 €	0,361	
	Puntos de luz, tomas de energía vivienda	ud	0,00676	1.307,23 €	8,83 €	1,544	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00676	204,10 €	1,38 €	0,241	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00450	290,18 €	1,31 €	0,229	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00450	3.497,79 €	15,76 €	2,755	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00676	356,64 €	2,41 €	0,421	
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				34,29 €	5,995	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00113	298,70 €	0,34 €	0,059	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,01126	48,99 €	0,55 €	0,096	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,01914	9,17 €	0,18 €	0,031	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,01126	6,05 €	0,07 €	0,012	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00113	108,16 €	0,12 €	0,021	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,01689	5,32 €	0,09 €	0,016	
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00113	623,32 €	0,70 €	0,123	
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00113	1.626,06 €	1,83 €	0,320	
11 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,06757	11,29 €	0,76 €	0,133	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,06757	11,25 €	0,76 €	0,133	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,06757	10,04 €	0,68 €	0,119	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00056	108,24 €	0,06 €	0,011	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00676	78,37 €	0,53 €	0,093	
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02027	94,10 €	1,91 €	0,333	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00676	112,94 €	0,76 €	0,133	
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				9,34 €	1,633	
Pintura	Pintura plastica gotele paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	1,88432	2,81 €	5,29 €	0,925	
	Pintura plastica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	0,68672	2,88 €	1,98 €	0,346	
	Plastico techos cocina y baños	m ²	0,17572	2,88 €	0,51 €	0,089	
	Total capítulo de pintura por m ² construido				7,78 €	1,360	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	5,51 €	5,51 €	0,964	
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² construido				5,51 €	0,964	
	Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo				572,00 €	100,00	

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

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

Superficie cocina	12,14 m2
Superficie 2 baños	4,95 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	112,94 m2
Fachada a calle	6,00 ml
Tabicón distribuciones	8,78 ml
Tabique distribuciones	16,20 ml
Superficie construida	135,00 m2
Carpintería exterior	18,90 m2
Carpintería interior	13,50 m2
Superficie parcela	710,00 m2
Altura edificación	B+2
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Adosado			130,00	m ²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno 2 Kg/cm ² Hormi. Limpi. 0,50 ml	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,13957	16,42 €	2,29 €	0,380
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	65,01 €	2,28 €	0,377
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,05881	89,60 €	5,27 €	0,874
	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,04576	134,16 €	6,14 €	1,018
	Total capítulo cimentación por m ² construido					15,98 €
Saneamiento Planta Baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02466	27,02 €	0,67 €	0,110
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,02089	20,74 €	0,43 €	0,072
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,11365	17,01 €	1,93 €	0,321
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01955	15,80 €	0,31 €	0,051
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,01176	144,44 €	1,70 €	0,282
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01833	165,92 €	3,04 €	0,504
Total capítulo de saneamiento por m ² construido					8,08 €	1,340
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02316	114,28 €	2,65 €	0,439
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02316	114,28 €	2,65 €	0,439
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00588	1.208,98 €	7,11 €	1,179
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,03235	21,05 €	0,68 €	0,113
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,08823	21,47 €	1,89 €	0,314
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,14706	8,43 €	1,24 €	0,206
	Total capítulo acometidas por m ² construido					16,22 €
Estructura Planta Baja 1 Plantas vivi. 2	Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.	m ³	0,02766	234,28 €	6,48 €	1,074
	Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado	m ²	0,23704	31,78 €	7,53 €	1,249
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0403	0,71 €	6,46 €	1,070
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16138	49,96 €	8,06 €	1,337
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,84073	9,97 €	8,38 €	1,390
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,72 €	0,79 €	0,130
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68392	5,90 €	4,04 €	0,669
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	22,87 €	22,87 €	3,791
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,47 €	0,47 €	0,079
	Total capítulo estructura por m ² construido					65,08 €
Cubierta 3 Alturas 100,00 % Inclinada 2 Alturas	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	0,00000	31,96 €	0,00 €	0,000
	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,60588	28,94 €	17,53 €	2,906
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,04405	30,93 €	1,36 €	0,226
	Canalón de PVC	ml	0,24822	24,39 €	6,05 €	1,004
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12291	20,12 €	2,47 €	0,410
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,22340	121,80 €	27,21 €	4,511

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Adosado			130,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
	-Cubierta plana invertida zona descubierta, incluso canalon, bajante y alero	m ²	0,00000	130,66 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo cubierta por m ² construido				54,63 €	9,057
Conductos ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,08333	11,85 €	0,99 €	0,164
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m ²	0,04704	11,85 €	0,56 €	0,092
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,02222	69,32 €	1,54 €	0,255
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm campana cocina	ml	0,06185	11,85 €	0,73 €	0,122
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03704	40,60 €	1,50 €	0,249
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05926	10,54 €	0,62 €	0,104
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02222	351,17 €	7,80 €	1,294
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				13,75 €	2,280
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer , incluso manchado	m2	1,10864	63,14 €	70,00 €	11,605
Coef. Facha. 0,22	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,41683	2,42 €	5,86 €	0,971
ml/m ² sum	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm. lámina asf.	ml	0,41830	4,17 €	1,75 €	0,289
Coef. Ventil. 0,181	Tabique de fachada calle	m2	0,97967	14,67 €	14,37 €	2,383
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,11981	16,49 €	1,98 €	0,328
	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,09933	18,07 €	1,79 €	0,298
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m2	0,26734	20,06 €	5,36 €	0,889
	Tabicon distribuciones	m2	0,65296	19,20 €	12,54 €	2,079
m ² /m ² sum	Tabique en distribuciones	m2	0,23438	14,67 €	3,44 €	0,570
	Total capítulo tabiquerías por m2 construido				117,09 €	19,411
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,97805	8,58 €	16,97 €	2,813
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,61818	9,16 €	5,66 €	0,938
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,18916	14,18 €	2,68 €	0,445
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m ² compra)	m ²	0,52332	21,70 €	11,35 €	1,882
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				36,67 €	6,078
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	1,02317	6,13 €	6,27 €	1,039
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,82928	4,08 €	3,38 €	0,560
	Aislamiento suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m ³)	m ²	0,02766	5,70 €	0,16 €	0,026
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.	m ²	0,08784	13,07 €	1,15 €	0,190
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,05185	12,37 €	0,64 €	0,106
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				11,60 €	1,922
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (6,60 Euros/m ² compra)	m ²	0,14885	28,05 €	4,18 €	0,692
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (10,220 Euros/m ² compra)	m ²	0,68776	33,96 €	23,35 €	3,872
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,72245	3,36 €	2,43 €	0,403
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,16000	55,74 €	8,92 €	1,478
	Zanquín madera en gradas	ud	0,17778	4,10 €	0,73 €	0,121
	-Gradas terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	ml	0,00000	27,43 €	0,00 €	0,000
	-Pavimento de terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	m ²	0,00000	30,16 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo de solados por m ² construido				39,61 €	6,566
Carpintería exterior	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m ²	0,13477	150,86 €	20,33 €	3,371
0,181	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m ²	0,01666	157,03 €	2,62 €	0,434
m ² /m ² sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39442	4,38 €	1,73 €	0,286
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,15143	22,06 €	3,34 €	0,554
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39442	1,70 €	0,67 €	0,111
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,11981	25,93 €	3,11 €	0,515
	Persiana de plástico totalmente instalada	m ²	0,17979	25,66 €	4,61 €	0,765
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,13628	18,51 €	2,52 €	0,418
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				38,93 €	6,453
Carpintería interior	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,00741	432,04 €	3,20 €	0,531
0,105	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03074	169,40 €	5,21 €	0,863
m ² /m ² sum	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,02963	163,17 €	4,83 €	0,801
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,01481	181,35 €	2,69 €	0,445
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,15376	11,75 €	1,81 €	0,300
	Barandado escalera de 90 cm, perfilera metálica y pasamanos madera.	ml	0,05556	204,73 €	11,37 €	1,886
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				29,11 €	4,826
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00741	282,58 €	2,09 €	0,347
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,14333	11,98 €	1,72 €	0,285
1	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,00741	172,65 €	1,28 €	0,212
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00741	212,43 €	1,57 €	0,261
2	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,00741	223,37 €	1,65 €	0,274
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00741	302,11 €	2,24 €	0,371
1	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Victoria"grifería monomando Victoria aseo	ud	0,00741	484,25 €	3,59 €	0,595

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Adosado			130,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,00741	282,79 €	2,09 €	0,347
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00741	384,00 €	2,84 €	0,472
	Bañera 1,70,lavabo,inodoro,bidé,"Victoria"grifería monomando Victoria baño	ud	0,00741	611,31 €	4,53 €	0,751
	Ayudas albañilería	ud	0,00741	308,44 €	2,28 €	0,379
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				25,89 €	4,293
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00741	1.409,33 €	10,44 €	1,731
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,06556	9,42 €	0,62 €	0,102
	Caldera totalmente instalada,incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00741	1.510,18 €	11,19 €	1,855
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,68602	12,30 €	8,44 €	1,399
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08701	125,25 €	10,90 €	1,807
	Ayudas de albañilería	ud	0,00741	140,89 €	1,04 €	0,173
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				42,62 €	7,066
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,00741	1.772,31 €	13,13 €	2,176
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda unifamiliar	ud	0,00741	607,44 €	4,50 €	0,746
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				17,63 €	2,922
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00588	59,70 €	0,35 €	0,058
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,13147	8,43 €	1,11 €	0,184
	Cuadro de protección electrificación alta 5 Kw 5 circuitos	ud	0,00741	164,11 €	1,22 €	0,202
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00741	269,18 €	1,99 €	0,331
	Puntos de luz, tomas de energía vivienda	ud	0,00741	1.002,54 €	7,43 €	1,231
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00741	191,75 €	1,42 €	0,235
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00588	257,09 €	1,51 €	0,251
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00588	3.286,12 €	19,33 €	3,205
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00741	335,05 €	2,48 €	0,411
		Total capítulo de electricidad por m ² construido				36,84 €
Telecomunica. 11 Tubos 3 Tomas ser.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00741	280,07 €	2,07 €	0,344
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,07407	46,02 €	3,41 €	0,565
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,12593	8,61 €	1,08 €	0,180
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,07407	5,68 €	0,42 €	0,070
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00741	101,61 €	0,75 €	0,125
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,11111	5,00 €	0,56 €	0,092
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00741	0,00 €	0,00 €	0,000
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00741	468,46 €	3,47 €	0,575
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,07407	8,50 €	0,63 €	0,104
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,07407	10,57 €	0,78 €	0,130
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,07407	9,44 €	0,70 €	0,116
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00370	101,69 €	0,38 €	0,062
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00741	73,63 €	0,55 €	0,090
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02222	88,41 €	1,96 €	0,326
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00741	106,10 €	0,79 €	0,130
		Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				17,55 €
Pintura	Pintura plastica gotele paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	1,90878	2,64 €	5,04 €	0,835
	Pintura plastica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	0,68776	2,71 €	1,86 €	0,309
	Plastico techos cocina y baños	m ²	0,14885	2,71 €	0,40 €	0,067
	Total capítulo de pintura por m ² construido				7,30 €	1,211
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	8,63 €	8,63 €	1,430
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² construido				8,63 €	1,430
	Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo				603,20 €	100,00

4.1.3. Zona de valor 03II. Áreas de actividad industrial.

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

Superficie nave.....	670,00 m2
Superficie entreplanta.....	200,00 m2
Fachada a calle.....	25,00 m2
Superficie construida.....	870,00 m2
Superficie parcela.....	1.000,00 m2
Carpintería exterior.....	43,50 m2
Altura edificación.....	B
Altura planta.....	7,50 ml

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

Análisis de nave industrial por m ² construido de la misma		580 m ²				
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno 2 Kg/cm ² Hormi. limpi. 0,10 ml	Excavación de zapatas de pilares en terreno blando	m ³	0,01163	4,88 €	0,06 €	0,022
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación y zanjas 10 cm.	m ³	0,00510	27,56 €	0,14 €	0,054
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimenta.	m ³	0,00653	38,73 €	0,25 €	0,097
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zunchos fachadas y medianiles	m ³	0,01803	48,25 €	0,87 €	0,335
	Hierro B-500 en zapatas y zunchos cimentación	kg	2,10214	0,36 €	0,75 €	0,289
	Total capítulo cimentación por m ² construido					2,07 €
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02519	11,34 €	0,29 €	0,110
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,07836	12,75 €	1,00 €	0,384
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,02239	9,99 €	0,22 €	0,086
	Arqueta 60x60 tapa y marco metalicos	ud	0,00299	80,87 €	0,24 €	0,093
	Arqueta 40x40 tapa y marco metalicos	ud	0,00577	51,33 €	0,30 €	0,114
	Total capítulo saneamiento por m ² construido					2,05 €
Acometidas	Acometida de saneamiento D=250 mm. fecales (10 m.)	ml	0,01493	45,81 €	0,68 €	0,263
	Acometida de saneamiento D=300 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,01493	51,25 €	0,76 €	0,294
	Acometida de agua 80 mm. incluso arqueta	ud	0,00149	531,94 €	0,79 €	0,305
	Derechos de acometida de redes abastecimiento	ud	0,00149	3.807,32 €	5,68 €	2,186
	Derechos de acometida de energía eléctrica	ud	0,00149	10,55 €	0,02 €	0,006
	Caja general de protección	ud	0,00149	149,90 €	0,22 €	0,086
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01493	14,43 €	0,22 €	0,083
	Acometida de telefonía, desde punto de toma hasta armario de enlace	ml	0,01493	22,50 €	0,34 €	0,129
	Total capítulo acometidas por m ² construido					8,72 €
Estructura 15 ml luz 8,15 ml altura	Hierro en cerchas 20 m x 5 m y pilares total de la estructura 1 m ² construido	kg	0,89600	44,95 €	40,28 €	15,491
	Pintura protección estructura en total de la estructura 1 m ² construido	kg	1,00000	15,65 €	15,65 €	6,021
	Total capítulo estructura por m ² construido					55,93 €
Cubierta	Cubierta panel nervado sándwich de 30 mm. doble chapa de 0'5 mm galva.	m ²	1,00000	39,36 €	39,36 €	15,138
	Canalón de PVC	ml	0,07273	11,39 €	0,83 €	0,319
	Bajante de pluviales PVC D=200 mmm	ml	1,75680	10,72 €	18,83 €	7,243
	Total capítulo cubierta por m ² construido					59,02 €
Tabiquerías	Fachada panel prefabricado RF-30 hormigón blanco lavado, 20 cm espesor	m ²	0,77071	101,09 €	77,91 €	29,966
	Panel divisorio propiedades RF-180, hormi. prefabricado 2'00x9'50 m y 20 cm		0,28867	96,80 €	27,94 €	10,748
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido					105,86 €
Solados	Solera hormi. HP-35, 20 cm, 600 gr/m ³ de fibra, encachado e=20 cm	m ²	0,97271	11,62 €	11,30 €	4,346
	Total capítulo de solados por m ² construido				11,30 €	4,346
Carpintería	Puerta acceso a nave	m ²	0,07388	49,45 €	3,65 €	1,405
	Carpintería exterior	m ²	0,13903	36,94 €	5,14 €	1,975
	Colocación de cercos	m ²	0,21291	10,22 €	2,18 €	0,837
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido					10,96 €
Fontanería	Punto interior en nave de desagües fecales	ud	0,00149	601,01 €	0,90 €	0,345
	Punto interior en nave de agua fría	ud	0,00149	601,01 €	0,90 €	0,345

Análisis de nave industrial por m ² construido de la misma		580 m ²				
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				1,79 €	0,690
Electricidad	Centralización de contadores	ud	0,00149	102,56 €	0,15 €	0,059
	Derivaciones a bajera	ud	0,00149	81,87 €	0,12 €	0,047
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				0,28 €	0,106
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	2,03 €	2,03 €	0,779
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² construido				2,03 €	0,779
	Total de ejecución material por m ² construido de nave				260,00 €	100,00

4.1.4 Zona de valor 0400. Huertas de ocio.

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en este polígono es de 176,80 Euros/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie útil	51,60 m ²
Fachada a calle	6,00 ml
Tabicón distribuciones	2,28 ml
Tabique distribuciones	4,20 ml
Superficie construida	60,00 m ²
Carpintería exterior	13,90 m ²
Carpintería interior	5,50 m ²
Superficie parcela	1.000,00 m ²
Altura edificación	B
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Aislado 60,00 m ²				
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,20735	7,45 €	1,54 €	0,873
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,00700	8,71 €	0,06 €	0,034
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,03719	22,33 €	0,83 €	0,470
	Hormi. Limpi. 0,50 ml	m ³	0,16315	17,97 €	2,93 €	1,658
	Total capítulo cimentación por m ² construido					5,37 €
Saneamiento Planta Baja 1 Plantas vivi. 1	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,06584	3,62 €	0,24 €	0,135
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,03776	2,78 €	0,10 €	0,059
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,31992	2,28 €	0,73 €	0,412
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,05384	2,12 €	0,11 €	0,064
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,05894	19,35 €	1,14 €	0,645
Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,04653	22,22 €	1,03 €	0,585	
Total capítulo saneamiento por m ² construido					3,36 €	1,901
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02747	9,44 €	0,26 €	0,147
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02747	9,44 €	0,26 €	0,147
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,02947	502,79 €	14,82 €	8,381
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,16208	2,82 €	0,46 €	0,258
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,44205	2,58 €	1,14 €	0,644
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,73674	1,13 €	0,83 €	0,471
Total capítulo acometidas por m ² construido					17,76 €	10,048
Estructura Planta Baja 1 Plantas vivi. 1	Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.	m ³	0,14093	31,38 €	4,42 €	2,501
	Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado	m ²	1,00000	4,26 €	4,26 €	2,407
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,7845	0,10 €	0,94 €	0,529
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16299	6,69 €	1,09 €	0,617
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,83155	1,34 €	1,11 €	0,628
Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,10 €	0,11 €	0,060	

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma				Aislado		60,00 m ²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,69198	0,79 €	0,55 €	0,311
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	2,87 €	2,87 €	1,621
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,06 €	0,06 €	0,036
	Total capítulo estructura por m ² construido				15,40 €	8,711
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	1,00000	4,28 €	4,28 €	2,421
2 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	1,00000	3,88 €	3,88 €	2,192
100,00 %	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,07270	4,14 €	0,30 €	0,170
Inclinada	Canalón de PVC	ml	0,24616	3,27 €	0,80 €	0,455
1 Alturas	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,07385	2,69 €	0,20 €	0,113
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,22154	17,31 €	3,84 €	2,169
	-Cubierta plana invertida zona descubierta, incluso canalon, bajante y alero	m ²	0,00000	14,44 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo cubierta por m ² construido				13,30 €	7,520
Conductos ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,09119	1,59 €	0,14 €	0,082
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m ²	0,09119	1,59 €	0,14 €	0,082
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,09119	9,28 €	0,85 €	0,479
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm campana cocina	ml	0,18237	1,59 €	0,29 €	0,164
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,04559	5,44 €	0,25 €	0,140
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,13678	1,41 €	0,19 €	0,109
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,09119	47,03 €	4,29 €	2,426
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				6,16 €	3,482
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta lhd+COTEGRAN RPB	m ²	0,79180	5,00 €	3,96 €	2,238
ml/m ² sum	Tabique de fachada calle	m ²	0,45972	1,97 €	0,90 €	0,511
Coef. Ventil.	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,10447	2,21 €	0,23 €	0,131
0,181	Alfeizar en ventanas 30x5 cm.	ml	0,08661	2,42 €	0,21 €	0,119
m ² /m ² sum	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	3,86401	2,69 €	10,38 €	5,872
	Tabicón distribuciones	m ²	(0,15508)	2,57 €	-0,40 €	-0,226
	Tabique en distribuciones	m ²	(0,11878)	1,97 €	-0,23 €	-0,132
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				15,05 €	8,512
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	5,71908	1,15 €	6,57 €	3,717
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,59271	1,23 €	0,73 €	0,411
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,13678	1,90 €	0,26 €	0,147
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,51 Euros/m ² compra)	m ²	0,86933	2,74 €	2,38 €	1,348
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				9,94 €	5,623
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	0,48248	0,82 €	0,40 €	0,224
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	1,22154	0,55 €	0,67 €	0,377
	Aislamiento suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m ³)	m ²	0,14093	0,76 €	0,11 €	0,061
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.	m ²	0,04596	1,75 €	0,08 €	0,045
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,00000	1,66 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				1,25 €	0,707
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (5,40 Euros/m ² compra)	m ²	0,14453	3,60 €	0,52 €	0,294
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (5,40 Euros/m ² compra)	m ²	0,58496	3,60 €	2,10 €	1,190
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,95615	0,45 €	0,43 €	0,244
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,00000	5,69 €	0,00 €	0,000
	Zanquín madera en gradas	ud	0,00000	0,45 €	0,00 €	0,000
	Gradas terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	ml	0,00000	3,67 €	0,00 €	0,000
	Pavimento de terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	m ²	0,00000	4,04 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo de solados por m ² construido				3,06 €	1,728
Carpintería exterior	Ventana madera pino del pais incluso pintura 1,60x1,50 m.	m ²	0,11751	12,64 €	1,49 €	0,840
0,181	Balcón madera pino del pais incluso pintura 0,75x2,20 m.	m ²	0,01452	11,06 €	0,16 €	0,091
m ² /m ² sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,34392	0,59 €	0,20 €	0,114
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,13204	2,95 €	0,39 €	0,221
	Sellado carpintería exterior	ml	0,34392	0,23 €	0,08 €	0,044
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,10447	3,00 €	0,31 €	0,177
	Persiana de plástico totalmente instalada	m ²	0,15677	2,13 €	0,33 €	0,189
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,11883	2,48 €	0,29 €	0,167
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				3,26 €	1,843
Carpintería interior	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,04559	56,43 €	2,57 €	1,455
0,097	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,12082	20,02 €	2,42 €	1,368
m ² /m ² sum	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,00000	19,19 €	0,00 €	0,000
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,04559	20,74 €	0,95 €	0,535
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,41742	1,57 €	0,66 €	0,372
	Barandado escalera de 90 cm, perfilera metálica y pasamanos madera.	ml	0,00000	11,77 €	0,00 €	0,000

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma				Aislado		60,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%	
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				6,59 €	3,730	
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,04559	37,85 €	1,73 €	0,976	
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,68390	1,60 €	1,10 €	0,621	
1	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,04559	14,81 €	0,68 €	0,382	
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,04559	28,45 €	1,30 €	0,734	
2	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,04559	18,87 €	0,86 €	0,487	
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,04559	40,46 €	1,84 €	1,043	
1	Bañera 1,2, lavabo, inodoro "Victoria"grifería monomando Victoria aseo	ud	0,04559	49,19 €	2,24 €	1,268	
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,00000	20,45 €	0,00 €	0,000	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00000	51,43 €	0,00 €	0,000	
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Victoria"grifería monomando Victoria baño	ud	0,00000	62,34 €	0,00 €	0,000	
	Ayudas albañilería	ud	0,04559	34,33 €	1,57 €	0,885	
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				11,31 €	6,396	
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,04559	188,76 €	8,61 €	4,868	
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,20517	1,26 €	0,26 €	0,146	
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,04559	315,11 €	14,37 €	8,126	
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,59818	1,65 €	0,99 €	0,558	
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,07587	16,78 €	1,27 €	0,720	
	Ayudas de albañilería	ud	0,04559	18,87 €	0,86 €	0,487	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				26,35 €	14,904	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,00000	237,38 €	0,00 €	0,000	
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda unifamiliar	ud	0,00000	81,36 €	0,00 €	0,000	
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				0,00 €	0,000	
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,02947	8,00 €	0,24 €	0,133	
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,53045	1,13 €	0,60 €	0,339	
	Cuadro de protección electrificación alta 5 Kw 5 circuitos	ud	0,04559	21,98 €	1,00 €	0,567	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,04559	15,49 €	0,71 €	0,400	
	Puntos de luz, tomas de energía vivienda	ud	0,04559	52,01 €	2,37 €	1,341	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,04559	25,68 €	1,17 €	0,662	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,02947	32,35 €	0,95 €	0,539	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,02947	440,13 €	12,97 €	7,336	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,04559	44,88 €	2,05 €	1,157	
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				22,06 €	12,475	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,04559	36,52 €	1,66 €	0,942	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,45593	6,16 €	2,81 €	1,590	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,77508	1,15 €	0,89 €	0,506	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,45593	0,76 €	0,35 €	0,196	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,04559	13,61 €	0,62 €	0,351	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,68390	0,67 €	0,46 €	0,259	
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,04559	0,00 €	0,00 €	0,000	
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,04559	62,74 €	2,86 €	1,618	
3 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,45593	1,14 €	0,52 €	0,293	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,45593	1,42 €	0,65 €	0,365	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,45593	1,26 €	0,58 €	0,326	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,02280	13,62 €	0,31 €	0,176	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,04559	9,86 €	0,45 €	0,254	
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,04559	11,84 €	0,54 €	0,305	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,13678	14,21 €	1,94 €	1,099	
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				14,64 €	8,280	
Pintura	Gotelé al temple en paredes	m ²	5,51848	0,19 €	1,04 €	0,586	
	Gotelé al temple en techos	m ²	0,58496	0,19 €	0,11 €	0,062	
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,14453	0,36 €	0,05 €	0,030	
	Total capítulo de pintura por m ² construido				1,20 €	0,677	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	0,76 €	0,76 €	0,427	
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² construido				0,76 €	0,427	
	Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo				176,80 €	100,00	

4.1.4. Zona de valor 05DD. Diseminado.

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

Superficie cocina	14,00 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	17,00 m ²
Fachada a calle	4,00 ml
Tabicón distribuciones	1,50 ml
Tabique distribuciones	2,77 ml
Superficie construida	20,00 m ²
Carpintería exterior	3,23 m ²
Carpintería interior	2,31 m ²
Superficie parcela	24,00 m ²
Altura edificación	B
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Aislado 20,00 m ²				
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno 2 Kg/cm ² Hormi. Limpi. 0,50 ml	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,20951	21,95 €	4,60 €	0,941
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,00700	25,67 €	0,18 €	0,037
	Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación	m ³	0,03719	65,83 €	2,45 €	0,501
	Hormigón armado HA-25/30/Ila en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,16532	52,97 €	8,76 €	1,792
	Total capítulo cimentación por m ² construido					15,98 €
Saneamiento Planta Baja 1 Plantas vivi. 1	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,06584	10,67 €	0,70 €	0,144
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,03776	8,19 €	0,31 €	0,063
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,31992	6,72 €	2,15 €	0,440
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,05384	6,24 €	0,34 €	0,069
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,06051	57,03 €	3,45 €	0,706
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,04653	65,51 €	3,05 €	0,624
Total capítulo de saneamiento por m ² construido					10,00 €	2,045
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02747	33,03 €	0,91 €	0,186
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02747	33,03 €	0,91 €	0,186
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,03026	715,52 €	21,65 €	4,429
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,16641	8,31 €	1,38 €	0,283
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,45385	7,86 €	3,57 €	0,730
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,75642	3,33 €	2,52 €	0,515
	Total capítulo acometidas por m ² construido					30,93 €
Estructura Planta Baja 1 Plantas vivi. 1	Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.	m ³	0,13747	92,50 €	12,72 €	2,601
	Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado	m ²	1,00000	12,55 €	12,55 €	2,567
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,7845	0,28 €	2,76 €	0,564
	Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16299	19,73 €	3,22 €	0,658
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,83155	3,94 €	3,27 €	0,670
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,28 €	0,31 €	0,064
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,69198	2,34 €	1,62 €	0,331
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	8,45 €	8,45 €	1,729
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,19 €	0,19 €	0,038
	Total capítulo estructura por m ² construido					45,08 €
Cubierta 2 Alturas 100,00 % Inclinada 1 Alturas	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	1,00000	12,62 €	12,62 €	2,581
	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	1,00000	11,42 €	11,42 €	2,337
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,07270	12,21 €	0,89 €	0,182
	Canalón de PVC	ml	0,24864	9,63 €	2,39 €	0,490
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,07459	7,94 €	0,59 €	0,121
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,22377	51,08 €	11,43 €	2,339
	-Cubierta plana invertida zona descubierta, incluso canalon, bajante y alero	m ²	0,00000	42,72 €	0,00 €	0,000

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma				Aislado		20,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%	
	Total capítulo cubierta por m ² construido				39,35 €	8,050	
Conductos ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,08677	4,68 €	0,41 €	0,083	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m ²	0,08677	4,68 €	0,41 €	0,083	
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,08677	27,37 €	2,37 €	0,486	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm campana cocina	ml	0,17353	4,68 €	0,81 €	0,166	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,04338	16,03 €	0,70 €	0,142	
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,13015	4,16 €	0,54 €	0,111	
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,08677	138,65 €	12,03 €	2,461	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				17,27 €	3,532	
Tabiquerías ml/m ² sum Coef. Ventil. 0,181 m ² /m ² sum	Fachada calle 1/2 asta lhd+COTEGRAN RPB	m ²	0,78331	14,73 €	11,54 €	2,361	
	Tabique de fachada calle	m ²	0,46478	5,79 €	2,69 €	0,551	
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,10561	6,51 €	0,69 €	0,141	
	Alfeizar en ventanas 30x5 cm.	ml	0,08756	7,13 €	0,62 €	0,128	
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	3,68452	7,92 €	29,18 €	5,970	
	Tabicón distribuciones	m ²	0,12666	7,58 €	0,96 €	0,196	
	Tabique en distribuciones	m ²	0,10665	5,79 €	0,62 €	0,126	
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				43,15 €	8,827	
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	5,22362	3,39 €	17,69 €	3,619	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,60736	3,61 €	2,20 €	0,449	
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,13015	5,60 €	0,73 €	0,149	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,51 Euros/m ² compra)	m ²	0,94957	8,08 €	7,68 €	1,570	
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				28,29 €	5,788	
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	0,48779	2,42 €	1,18 €	0,241	
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	1,22377	1,61 €	1,97 €	0,403	
	Aislamiento suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m ³)	m ²	0,13747	2,25 €	0,31 €	0,063	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.	m ²	0,04646	5,16 €	0,24 €	0,049	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,00000	4,88 €	0,00 €	0,000	
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				3,70 €	0,757	
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (5,40 Euros/m ² compra)	m ²	0,15012	10,60 €	1,59 €	0,326	
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (5,40 Euros/m ² compra)	m ²	0,58739	10,60 €	6,23 €	1,274	
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,92760	1,33 €	1,23 €	0,252	
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,00000	16,77 €	0,00 €	0,000	
	Zanquín madera en gradas	ud	0,00000	1,33 €	0,00 €	0,000	
	Gradas terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	ml	0,00000	10,83 €	0,00 €	0,000	
	Pavimento de terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	m ²	0,00000	11,91 €	0,00 €	0,000	
	Total capítulo de solados por m ² construido				9,05 €	1,852	
	Carpintería exterior 0,181 m ² /m ² sum	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m ²	0,11881	37,26 €	4,43 €	0,906
Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.		m ²	0,01468	32,61 €	0,48 €	0,098	
Premarco galvanizado para carpintería exterior		ml	0,34770	1,73 €	0,60 €	0,123	
Colocación carpintería exterior		m ²	0,13349	8,71 €	1,16 €	0,238	
Sellado carpintería exterior		ml	0,34770	0,67 €	0,23 €	0,048	
Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado		ml	0,10561	8,84 €	0,93 €	0,191	
Persiana de plástico totalmente instalada		m ²	0,15850	6,29 €	1,00 €	0,204	
Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio		m ²	0,12014	7,31 €	0,88 €	0,180	
Total capítulo carpintería exterior por m ² construido					9,71 €	1,987	
Carpintería interior 0,097 m ² /m ² sum	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,04338	166,35 €	7,22 €	1,476	
	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,11497	59,03 €	6,79 €	1,388	
	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,00000	56,57 €	0,00 €	0,000	
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,04338	61,14 €	2,65 €	0,543	
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,39718	4,64 €	1,84 €	0,377	
	Barandado escalera de 90 cm, perfilera metálica y pasamanos madera.	ml	0,00000	34,71 €	0,00 €	0,000	
Total capítulo carpintería interior por m ² construido				18,50 €	3,784		
Fontanería Cocina 1 Baño 2 Aseo 1	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,04338	111,57 €	4,84 €	0,990	
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,65075	4,73 €	3,08 €	0,630	
	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,04338	43,67 €	1,89 €	0,388	
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,04338	83,87 €	3,64 €	0,744	
	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,04338	55,62 €	2,41 €	0,494	
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,04338	119,28 €	5,17 €	1,059	
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Victoria"grifería monomando Victoria aseo	ud	0,04338	145,00 €	6,29 €	1,287	
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,00000	60,30 €	0,00 €	0,000	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00000	151,61 €	0,00 €	0,000	
	Bañera 1,70,lavabo,inodoro,bidé,"Victoria"grifería monomando Victoria baño	ud	0,00000	183,78 €	0,00 €	0,000	

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

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

4.2.1. Zonas de valor 01HA, 02UU, 03II, 04OO y 05DD.

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

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

Siendo:

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

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

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

Siendo:

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

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

4.3. Costes de mercado de la urbanización

4.3.1. Coste de urbanización en zonas de valor 01 y 02.

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 24,00 €/m², de acuerdo con el tipo de unidad de ejecución cuyas características se expresan a continuación:

Características generales de la urbanización									
Unidad ejecución	Superficie				Ancho calles	Numero viviendas	Edificabilidad (m ² /m ²)	Coste urbanización espacio público	Coste urbanización bruto
	Unidad	Parcelas privadas	Viales	Zonas verdes					
UE 11	2.142,00	1.456,00	446,00	240,00	6	6	0,46	29,95	9,59
UE 12	3.250,00	2.957,00	293,00		6	4	0,54	178,58	16,10
UE 13	3.407,00	2.803,00	604,00		6	8	0,95	107,34	19,03
UE 14	3.731,00	2.864,00	867,00		6	5	0,31	145,04	33,70
UE 15	3.746,00	3.040,00	706,00		6	6	0,37	368,84	69,51
UE 16	4.715,00	3.913,00	802,00		6	4	0,25	129,58	22,04
UE 21	8.613,00	5.399,00	3.214,00		6	16	0,46	79,85	29,80
UE 22	5.135,00	3.539,00	1.596,00		6	8	0,47	134,46	41,79
UE 23	13.145,00	11.077,00	2.068,00		6	14	0,32	180,74	28,43
Media	5.320,44	4.116,44	1.177,33	26,67	6	8	0,46	132,57	30,00

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

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m ³	0,97005	1,99 €	1,93 €	8,38
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m ³	0,14495	7,84 €	1,14 €	4,94
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m ³	1,000000	1,52 €	1,52 €	6,59
	Total capítulo movimiento de tierras por m²					4,58 €
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,00009	15,64 €	0,00 €	0,01
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,01122	19,12 €	0,21 €	0,93
	Aridos filtrantes	m ³	0,00104	14,43 €	0,02 €	0,07
	Total capítulo drenajes por m²					0,23 €
Saneamiento de pluviales y fecales 0,30 ml diametro	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,04351	2,53 €	0,11 €	0,48
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,02901	9,69 €	0,28 €	1,22
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,04392	1,52 €	0,07 €	0,29
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,02278	16,01 €	0,36 €	1,59
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,01650	26,74 €	0,44 €	1,92
	Colector hormigón armado estanco pluviales	ml	0,00000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Colector hormigón centrifugado estanco fecales	ml	0,01540	29,67 €	0,46 €	1,99
	Pozo de registro D=100 cm y H=250 cm	ud	0,00128	745,89 €	0,96 €	4,16
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,00129	157,18 €	0,20 €	0,88
	Acometida a colector	ud	0,00239	56,96 €	0,14 €	0,59
Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m²					3,02 €	13,12
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m ³	0,01714	2,53 €	0,04 €	0,19
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m ³	0,00734	9,69 €	0,07 €	0,31
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m ³	0,01832	1,52 €	0,03 €	0,12
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,02915	29,99 €	0,87 €	3,80
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,00000	82,26 €	0,00 €	0,00
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,00000	52,81 €	0,00 €	0,00
	Tubería fundición nodular de diametro indicado, incluso arena recubrimiento	ml	0,00000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Válvula de compuerta con bridas para diámetro medio, cuerpo y tapa fundición nodular	ud	0,00160	294,08 €	0,47 €	2,04
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00160	277,72 €	0,44 €	1,93
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,00007	613,67 €	0,04 €	0,19

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00007	277,72 €	0,02 €	0,09
	Boca de riego.	ud	0,00020	275,46 €	0,05 €	0,24
	Acometida a edificaciones, toma red, 5 m pilielileno, registro, válvulas.	ud	0,00198	287,29 €	0,57 €	2,47
	Total capítulo distribución de agua por m ² .				2,62 €	11,38
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,00000	18,01 €	0,00 €	0,00
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,04400	29,69 €	1,31 €	5,68
	Arqueta trococónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,00110	267,74 €	0,29 €	1,28
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6'25x3'30x2'65 m	ud	0,000012	22.211,01 €	0,27 €	1,18
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,000012	20.903,98 €	0,26 €	1,11
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm ² AI	ml	0,00880	11,59 €	0,10 €	0,44
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm ² AI	ml	0,02200	8,39 €	0,18 €	0,80
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm ² AI	ml	0,01320	5,17 €	0,07 €	0,30
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,00223	169,02 €	0,38 €	1,64
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm ² AI	ml	0,00880	28,34 €	0,25 €	1,08
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,00004	918,44 €	0,04 €	0,18
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m ² .				3,15 €	13,69
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,02376	11,06 €	0,26 €	1,14
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,00121	49,56 €	0,06 €	0,26
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,00006	98,50 €	0,01 €	0,03
	Total capítulo distribución de gas natural por m ² .				0,33 €	1,43
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,02992	12,18 €	0,36 €	1,58
	Conduccion con 4 tubos D=63 mm. red distribución exterior enterrado	ml	0,00000	14,09 €	0,00 €	0,00
	Conduccion con 6 tubos D=63 mm. red distribución exterior acometida enterrada	ml	0,00000	18,10 €	0,00 €	0,00
	Conduccion con 8 tubos D=63 mm. red distribución exterior enterrado	ml	0,00000	21,61 €	0,00 €	0,00
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00214	17,76 €	0,04 €	0,16
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,00022	471,18 €	0,10 €	0,45
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,00004	305,46 €	0,01 €	0,05
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,00065	88,81 €	0,06 €	0,25
	Armario exterior de poliester prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00013	431,83 €	0,06 €	0,24
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,000007	3.506,13 €	0,02 €	0,11
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,04136	0,72 €	0,03 €	0,13
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,00224	9,02 €	0,02 €	0,09
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,00612	21,62 €	0,13 €	0,57
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,00006	154,35 €	0,01 €	0,04
	Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,000007	465,91 €	0,00 €	0,01
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,00016	917,32 €	0,14 €	0,62
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivaor	ml	0,02728	5,44 €	0,15 €	0,65
				26.026,95 €		
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,000007		0,18 €	0,79
	Total capítulo de canalización telefónica por m ² .				1,32 €	5,76
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,04009	14,43 €	0,58 €	2,51
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,00080	57,86 €	0,05 €	0,20
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,00029	97,61 €	0,03 €	0,12
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,00107	29,42 €	0,03 €	0,14
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,00001	21,29 €	0,00 €	0,00
	Báculo farola H=6 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00107	328,57 €	0,35 €	1,53
	Farola jardín H=4 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00001	328,57 €	0,00 €	0,02
	Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.	ud	0,00010	1.290,10 €	0,13 €	0,56
	Equipo estático- estabilizador de tensión y reductor de flujo luminoso de 45 KVA,	ud	0,00010	430,03 €	0,04 €	0,19
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm ²	ud	0,03003	2,98 €	0,09 €	0,39
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm ²	ud	0,01024	6,57 €	0,07 €	0,29
	Total capítulo de alumbrado público por m ² .				1,37 €	5,96
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m ³	0,00000	2,53 €	0,00 €	0,00
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,00000	1,52 €	0,00 €	0,00
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,00000	82,26 €	0,00 €	0,00
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,00000	5,60 €	0,00 €	0,00
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,00000	110,42 €	0,00 €	0,00
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,00000	33,74 €	0,00 €	0,00
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4'5 m.	ud	0,00000	6,44 €	0,00 €	0,00
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,00000	642,21 €	0,00 €	0,00

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso amario de chapa galvanizada.	ud	0,000000	1.164,82 €	0,00 €	0,00
	Conductor de cobre flexible de 2x2'5 m ² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,000000	1,28 €	0,00 €	0,00
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,100000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo de riego por aspersión por m ² .				0,00 €	0,00
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,10318	11,15 €	1,15 €	5,00
	Subbase granular todo-uno en aceras	m ³	0,04425	11,15 €	0,49 €	2,14
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,04774	11,70 €	0,56 €	2,43
	Bordillo de hormigón 25/15/12 en aceras.	ml	0,03872	14,66 €	0,57 €	2,47
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,03872	5,26 €	0,20 €	0,89
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,00055	11,50 €	0,01 €	0,03
	Pavimento de baldosa hidráulica de 4 tacos, incluso solera de hormigón de 12 cm	m ²	0,06600	23,41 €	1,55 €	6,72
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,00000	72,85 €	0,00 €	0,00
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m ²	0,00048	13,86 €	0,01 €	0,03
	Aparcamiento de pavimento asfáltico de igual sección que calzada	m ²	0,01384	23,90 €	0,33 €	1,44
	Caz prefabricado hormigón, seccion V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,01980	11,00 €	0,22 €	0,95
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m ²	0,12408	3,03 €	0,38 €	1,63
	Capa rodadura aglomerado ofítico S12 4cm.	m ²	0,12408	2,94 €	0,36 €	1,58
	Total capítulo aceras y calzadas por m ² .				5,82 €	25,30
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m ²	0,00395	5,68 €	0,02 €	0,10
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m ²	0,00395	2,02 €	0,01 €	0,03
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,00033	40,40 €	0,01 €	0,06
	Arbustos de porte medio	ud	0,00184	12,89 €	0,02 €	0,10
	Total capítulo de jardinería por m ² .				0,07 €	0,29
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00001	277,94 €	0,00 €	0,01
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00000	541,79 €	0,00 €	0,01
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,00036	83,13 €	0,03 €	0,13
	Fuente tipo Cantabrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,00000	1.167,93 €	0,00 €	0,00
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m ²	0,00004	32,48 €	0,00 €	0,01
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,000000	10.312,00 €	0,00 €	0,01
	Total capítulo de mobiliario urbano por m ² .				0,04 €	0,17
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,00069	131,23 €	0,09 €	0,40
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m ²	0,00550	6,76 €	0,04 €	0,16
	Total capítulo de señalización viaria por m ² .				0,13 €	0,56
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,00044	52,89 €	0,02 €	0,10
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,00011	91,35 €	0,01 €	0,04
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,00125	18,75 €	0,02 €	0,10
	Ensayos de tierras y varios 25% anteriores	ud	0,25000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo de ensayos de control por m ² .				0,06 €	0,25
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m ²	0,00512	9,65 €	0,05 €	0,21
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m ² .				0,05 €	0,21
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	22,77 €	0,23 €	0,99
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² .				0,23 €	0,99
1	Total de ejecución material por m ² . de urbanización				23,00 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,50 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,49 €	2,14
	Total 1+2+3				24,00 €	104,33

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

Movimiento de tierras	4,58 €/m2
Drenajes	0,23 €/m2
Saneamiento	3,02 €/m2
Distribución de aguas	3,12 €/m2
Distribución de energía	3,97 €/m2
Otras redes	1,32 €/m2
Alumbrado público	1,37 €/m2
Calzadas y aceras	5,82 €/m2
Jardinería	0,07 €/m2
Mobiliario	0,04 €/m2
Señalización viaria	0,13 €/m2
Ensayos de control	0,06 €/m2
Derribos y demoliciones	0,05 €/m2
Seguridad y Salud	0,23 €/m2
Total ejecución material	24,00 €/m2
Beneficio industrial	3,60 €/m2
Licencia y honorarios	2,40 €/m2
Total	30,00 €/m2

4.3.2. Coste de urbanización en la zona de valor 03.

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

Características generales de la urbanización									
Unidad ejecución	Superficie				Ancho calles	Numero viviendas	Edificabilidad (m2/m2)	Coste urbanización espacio público	Coste urbanización bruto
	Unidad	Parcelas privadas	Viales	Zonas verdes					
UE 31	28.900,00	19.365,00	4.233,00	5.302,00	8	0	0,58	45,46	15,00
Media	28.900,00	19.365,00	4.233,00	5.302,00	8	0	0,58	45,46	15,00

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

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m³	0,87000	1,61 €	1,40 €	12,21
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m³	0,13000	6,37 €	0,83 €	7,20
	Terraplen con aporte de tierras de la excavación compactadas	m³	1,050000	1,23 €	1,29 €	11,24
	Total capítulo movimiento de tierras por m²				3,52 €	30,65
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,00153	12,71 €	0,02 €	0,17
	Tubo de drenaje perforado D=200		0,00425	15,54 €	0,07 €	0,57
	Aridos filtrantes	m³	0,00128	11,72 €	0,01 €	0,13
	Total capítulo drenajes por m².				0,10 €	0,87
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavacion de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m³	0,02459	2,05 €	0,05 €	0,44
	Excavacion de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m³	0,01639	7,87 €	0,13 €	1,12
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,02490	1,23 €	0,03 €	0,27
	Tubería PVC D=200 mm. acometias	ml	0,02080	13,01 €	0,27 €	2,35
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,00625	21,73 €	0,14 €	1,18
	Colector hormigón armado estanco pluviales	ml	0,00000	0,00 €	0,00 €	0,00

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
0,30 ml diametro	Colector hormigón centrifugado estanco fecales	ml	0,00583	24,11 €	0,14 €	1,22
	Pozo de registro D=100 cm y H=250 cm	ud	0,00049	606,03 €	0,29 €	2,56
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,00049	127,71 €	0,06 €	0,54
	Acometida a colector	ud	0,00091	46,28 €	0,04 €	0,37
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m².				1,16 €	10,06
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalacion agua en tierras	m³	0,00734	2,05 €	0,02 €	0,13
	Excavación en zanjas y pozos instalacion agua en tufas	m³	0,00315	7,87 €	0,02 €	0,22
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalacion agua	m³	0,00775	1,23 €	0,01 €	0,08
	Tuberia fundicion nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,01104	24,37 €	0,27 €	2,34
	Tuberia fundicion nodular D=300 mm.	ml	0,00062	66,83 €	0,04 €	0,36
	Tuberia fundicion nodular D=200 mm.	ml	0,00062	42,91 €	0,03 €	0,23
	Tuberia fundicion nodular de diametro indicado, incluso arena recubrimiento	ml	0,00000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Válvula de compuerta con bridas para diametro medio, cuerpo y tapa fundición nodular	ud	0,00066	238,94 €	0,16 €	1,36
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00066	225,65 €	0,15 €	1,29
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,00003	475,21 €	0,01 €	0,11
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00003	225,65 €	0,01 €	0,05
	Boca de riego.	ud	0,00008	221,75 €	0,02 €	0,14
	Acometida a edificaciones, toma red, 5 m pilielileno, registro, válvulas.	ud	0,00038	887,34 €	0,33 €	2,89
	Total capítulo distribución de agua por m².				1,06 €	9,21
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,00000	14,28 €	0,00 €	0,00
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,01667	23,70 €	0,39 €	3,44
	Arqueta trococónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,00042	217,54 €	0,09 €	0,79
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6'25x3'30x2'65 m	ud	0,000005	18.046,45 €	0,08 €	0,73
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,000005	16.962,55 €	0,08 €	0,68
	Linea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 AI	ml	0,00333	9,42 €	0,03 €	0,27
	Linea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 AI	ml	0,00833	6,82 €	0,06 €	0,49
	Linea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm2 AI	ml	0,00500	4,20 €	0,02 €	0,18
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,00039	137,33 €	0,05 €	0,47
	Linea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm2 AI	ml	0,00333	23,02 €	0,08 €	0,67
	Conexionado de linea de media tensión.	ud	0,00002	746,24 €	0,01 €	0,11
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m².				0,90 €	7,83
	Distribución de gas natural	Canalizacion para tuberia de gas natural	ml	0,00900	8,99 €	0,08 €
Arqueta para llave de acometida		ud	0,00023	40,27 €	0,01 €	0,08
Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón		ud	0,00002	80,04 €	0,00 €	0,02
Total capítulo distribución de gas natural por m².					0,09 €	0,80
Telecomunicaciones	Conduccion con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,01133	9,89 €	0,11 €	0,98
	Conduccion con 4 tubos D=63 mm. red distribución exterior enterrado	ml	0,00000	11,44 €	0,00 €	0,00
	Conduccion con 6 tubos D=63 mm. red distribución exterior acometida enterrada	ml	0,00000	14,71 €	0,00 €	0,00
	Conduccion con 8 tubos D=63 mm. red distribución exterior enterrado	ml	0,00000	17,56 €	0,00 €	0,00
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00038	14,43 €	0,01 €	0,05
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,00008	382,83 €	0,03 €	0,28
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,00002	248,18 €	0,00 €	0,03
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,00025	72,16 €	0,02 €	0,16
	Armario exterior de poliester prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00005	350,86 €	0,02 €	0,15
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,000006	2.848,73 €	0,02 €	0,16
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,01567	0,58 €	0,01 €	0,08
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,00085	7,33 €	0,01 €	0,05
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,00232	17,57 €	0,04 €	0,35
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,00002	125,41 €	0,00 €	0,02
	Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,000006	378,55 €	0,00 €	0,02
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,00006	745,32 €	0,04 €	0,38
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivaor	ml	0,01033	4,42 €	0,05 €	0,40
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,000006	21.146,90 €	0,13 €	1,15
	Total capítulo de canalización telefónica por m².				0,49 €	4,26
	Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,01599	11,73 €	0,19 €
Arqueta hormigon 40/40/65 cm.		ud	0,00023	47,01 €	0,01 €	0,10
Arqueta hormigon 60/60/80 cm.		ud	0,00012	79,30 €	0,01 €	0,08
Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.		ud	0,00027	23,91 €	0,01 €	0,06
Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.		ud	0,00024	17,30 €	0,00 €	0,04

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
	Báculo farola H= 4m luminaria 100 w tipo sencillo.	ud	0,00027	266,96 €	0,07 €	0,62
	Farola jardín H= 4m luminaria 100 w tipo sencillo.	ud	0,00024	266,96 €	0,06 €	0,56
	Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.	ud	0,00002	1.048,21 €	0,02 €	0,14
	Equipo estático- estabilizador de tensión y reductoe de flujo luminoso de 45 KVA,	ud	0,00002	349,40 €	0,01 €	0,05
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm2	ud	0,01138	2,42 €	0,03 €	0,24
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm2	ud	0,00784	5,34 €	0,04 €	0,36
	Total capítulo de alumbrado público por m ² .				0,44 €	3,87
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m3	0,07817	9,06 €	0,71 €	6,16
	Subbase granular todo-uno en aceras	m3	0,02278	9,06 €	0,21 €	1,79
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m3	0,03617	9,50 €	0,34 €	2,99
	Bordillo de hormigón 25/15/12 en aceras.	ml	0,01467	11,91 €	0,17 €	1,52
	Rigola hormigon 20/15 para bordillo	ml	0,01467	4,27 €	0,06 €	0,55
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,00981	9,34 €	0,09 €	0,80
	Pavimento de solera de hormigón ruleteado, incluso solera de 12 cm	m2	0,03333	16,42 €	0,55 €	4,76
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,00000	59,19 €	0,00 €	0,00
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m2	0,00180	11,26 €	0,02 €	0,18
	Aparcamiento de pavimento asfáltico de igual sección que calzada	m2	0,00000	3,58 €	0,00 €	0,00
	Caz prefabricado hormigón, seccion V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,00000	8,93 €	0,00 €	0,00
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m2	0,00000	2,46 €	0,00 €	0,00
	Capa rodadura aglomerado ofitico S12 4cm.	m2	0,11367	3,58 €	0,41 €	3,54
	Total capítulo aceras y calzadas por m ² .				2,56 €	22,28
Jardinería	Césped en parques y jardines publicos	m2	0,07395	4,62 €	0,34 €	2,97
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m2	0,07395	1,64 €	0,12 €	1,05
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,00180	32,83 €	0,06 €	0,51
	Arbustos de porte medio	ud	0,00360	10,47 €	0,04 €	0,33
	Total capítulo de jardinería por m2.				0,56 €	4,87
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00042	225,82 €	0,10 €	0,83
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00000	440,21 €	0,00 €	0,00
	Papelera publica D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,00007	67,55 €	0,00 €	0,04
	Fuente tipo Cantabrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,00000	948,94 €	0,00 €	0,00
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguaciín de caidas en juegos parque infalttil	m ²	0,00000	26,39 €	0,00 €	0,00
	Parque infalttil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,000000	8.378,50 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo de mobiliario urbano por m2.				0,10 €	0,87
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,00026	106,62 €	0,03 €	0,24
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m ²	0,00208	5,49 €	0,01 €	0,10
	Total capítulo de señalización viaria por m ² .				0,04 €	0,34
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,00017	42,97 €	0,01 €	0,06
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,00004	74,22 €	0,00 €	0,03
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,00047	15,24 €	0,01 €	0,06
	Ensayos de tierras y varios 25% anteriores	ud	0,25000	0,02 €	0,01 €	0,05
	Total capítulo de ensayos de control por m ² .				0,02 €	0,20
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m ²	0,00587	7,84 €	0,05 €	0,40
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m ² .				0,05 €	0,40
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	11,38 €	0,11 €	0,99
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² .				0,11 €	0,99
1	Total de ejecución material por m ² . de urbanización				11,50 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,25 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,25 €	2,14
	Total 1+2+3				12,00 €	104,33

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

Movimiento de tierras	3,52 €/m2
Drenajes	0,10 €/m2
Saneamiento	1,16 €/m2
Distribucion de aguas	1,31 €/m2
Distribucion de energia	1,24 €/m2
Otras redes	0,49 €/m2
Alumbrado publico	0,44 €/m2
Riego por aspercion	0,29 €/m2
Calzadas y aceras	2,56 €/m2
Jardineria	0,56 €/m2
Mobiliario	0,10 €/m2
Señalizacion viaria	0,04 €/m2
Ensayos de control	0,02 €/m2
Derribos	0,05 €/m2
Seguridad y salud	0,11 €/m2
Total ejecucion material	12,00 €/m2
Beneficio industrial	1,80 €/m2
Licencia y honorarios	1,20 €/m2
Total	15,00 €/m2

5. VALORACIÓN 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:

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

Siendo:

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

Zona de valor	Tipo edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizado €/m2	Código de identificación
01HA	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,40	1,15	40,00	0 1
		Resto usos	1,40	1,15	15,00	0 2
02UU	Unifamiliar, edificación abierta	Residencial	1,40	1,15	85,00	0 1
		Resto usos	1,40	1,15	30,00	0 2
03II	Todas las edificaciones	Industrial	1,36	1,12	28,00	0 1
		Entreplanta	1,36	1,12	14,00	0 2
04OO	Todas las edificaciones	Agrario	1,40	1,15	3,00	0 1
05DD	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	20,00	0 1
		Resto usos	1,40	1,15	3,00	0 2

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

Uso		Plantas	01HA	02UU	03II	04OO	05DD
Código	Descripción	Descripción					
01	Residencial	Baja	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	02	01	01
		Bajo rasante	01	01	02	01	01
02	Almacenaje	Resto destinos	02	02	01	01	02
		Resto destinos	02	02	01	01	02
		Resto destinos	02	02	02	01	02
		Resto destinos	02	01	02	01	02
		Resto destinos	02	02	02	01	02
03	Agrario	Baja	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	02	01	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	01	02
04	Industrial	Baja	02	02	01	01	01
		Semisótano	02	02	01	01	01
		Entreplanta	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	02	01	02	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	01	02
05	Comercial	Baja	01	02	01	01	01
		Semisótano	01	02	01	01	01
		Entreplanta	01	02	02	01	02
		Resto de plantas	01	01	02	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	01	02
06	Oficina	Baja	01	02	01	01	01
		Semisótano	01	02	01	01	01
		Entreplanta	01	02	02	01	02
		Resto de plantas	01	01	02	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	01	02
07	Espectáculos	Baja	01	02	01	01	01
		Semisótano	01	02	01	01	01
		Entreplanta	01	02	02	01	02
		Resto de plantas	01	01	02	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	01	02
08	Deportivo	Baja	01	02	01	01	02
		Semisótano	01	02	01	01	02
		Entreplanta	01	02	02	01	02
		Resto de plantas	01	01	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	01	02
09	Hostelería	Baja	01	02	01	01	01
		Semisótano	01	02	01	01	01
		Entreplanta	01	02	02	01	02
		Resto de plantas	01	01	02	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	01	02
10	Docente	Baja	01	02	01	01	01
		Semisótano	01	02	01	01	01
		Entreplanta	01	02	02	01	02
		Resto de plantas	01	01	02	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	01	02
11	Publico	Baja	01	02	01	01	01
		Semisótano	01	02	01	01	01
		Entreplanta	01	02	02	01	02
		Resto de plantas	01	01	02	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	01	02
12	Sanitario	Baja	01	02	01	01	01
		Semisótano	01	02	01	01	01

Uso		Plantas	01HA	02UU	03II	04OO	05DD
Código	Descripción	Descripción					
		Entreplanta	01	02	02	01	02
		Resto de plantas	01	01	02	01	01
		Bajo rasante	02	02	02	01	02
1330	Singulares (Bajera)	Baja	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	02	01	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	01	02
13(resto)	Singulares (Resto)	Baja	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	02	02	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	01	02
14	Auxiliares	Baja	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	02	02	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	01	02
148	Plazas Aparcamiento	Baja	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	02	02	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	01	02
149	Trasteros	Baja	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	02	02	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	01	02
15	Vía Urbana		02	02	02	01	02
19	Inespecifico	Baja	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	01	02
		Resto de plantas	02	02	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02	01	02

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:

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

Siendo:

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

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

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

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

Siendo

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

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:

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

Siendo:

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

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

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

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

Siendo

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

5.3. Determinación del valor de las unidades inmobiliarias de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar

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

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

Siendo:

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

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

- Suelo ordenado con urbanización consolidada:

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

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

- Suelo ordenado neto:

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

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

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

Siendo:

CU	Coste de urbanización unitario.
SB	Superficie total de la unidad de actuación.
CU_b	Coste de urbanización bruto del recinto origen.
$\%$	Porcentaje de reparto de cargas establecido en el proyecto de reparcelación
SN_p	Superficie neta del recinto.

- Suelo ordenado bruto:

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

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

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

Siendo:

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

- Suelo con aprovechamiento tipo:

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

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

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:

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

Siendo:

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

En recintos libres de construcciones que consolidan, es decir, recintos que cuentan con espacios libres de construcciones donde se produce un incremento de valor derivado de la existencia de dicha superficie de suelo que, sin aportar un mayor aprovechamiento urbanístico, ofrece la posibilidad de otros usos no constructivos, al valor del suelo no consolidado se sumará el valor del suelo libre potencialmente. Este valor

podrá aplicarse también a los recintos incluidos en ese ámbito, carentes de construcción y cuya edificabilidad sea igual a cero.

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

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

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

Siendo:

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

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

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

Siendo:

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

5.6. 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 el que se muestra en la siguiente tabla por zona de valor, que se ha obtenido como un porcentaje del valor de repercusión del uso predominante, a excepción de las zonas 03II, 04OO y 05DD para las que se ha tomado como referencia el valor básico de la zona 05DD:

Zona de valor	Valor de repercusión de uso predominante	% de cálculo	Valor suelo libre consolidado
01HA	40,00 €/m2	10%	4,00 €/m2
02UU	85,00 €/m2	10%	8,50 €/m2
03II	28,00 €/m2		3,00 €/m2
04OO	3,00 €/m2		3,00 €/m2
05DD	20,00 €/m2		3,00 €/m2

5.7. Valoración del suelo con rendimientos agrícolas

Para la valoración de terrenos tipificados en el Registro de la Riqueza Territorial de acuerdo a su potencial aprovechamiento agroforestal, la Ponencia de Valoración establece el método de comparación con el de mercado mediante la utilización de modelos estadísticos correspondientes a su ámbito de actuación de entre los aprobados en la tabla 13 del Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento de valoración de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado, puesto que entiende que los valores de mercado aprotados si se adecuan a dicho modelo.

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

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

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

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

Donde:

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

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

6. VALOR CATASTRAL

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

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

Siendo:

VU_{ijkl}	Valor de la unidad inmobiliaria l, del uso constructivo k, que se encuentra en el recinto j del polígono fiscal i.
VAC_l	Valor Actual de Construcción de la unidad inmobiliaria l
VSC_{ijk}	Valor de repercusión de la unidad inmobiliaria l
$c082_k$	Coefficiente corrector total derivado de las características de la unidad l, de acuerdo a la Norma 8.2

Al valor así obtenido para la unidad se le añadirá, en su caso, el producto de su coeficiente de finca f_0 por la suma del valor del suelo no consolidado del recinto, calculado de acuerdo a las especificaciones del punto 6.4 y del valor del suelo libre consolidado a que se refiere la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante Orden Foral 133/2013, de 15 de abril).

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.

- El coeficiente de depreciación funcional, que se aplicará a unidades cuyo diseño o instalaciones resultan inadecuados a la función para la que originalmente se construyeron, bien porque haber quedado obsoletos o bien por no haberse completado su construcción.
- El coeficiente de interioridad, que se aplicará a unidades inmobiliarias de uso residencial y locales en planta baja que, formando parte de edificaciones cerradas, abran todos sus huecos de luces a patios interiores. Podrá diferenciarse entre unidades en las que todos los huecos den a patios de parcela y 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.
- 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

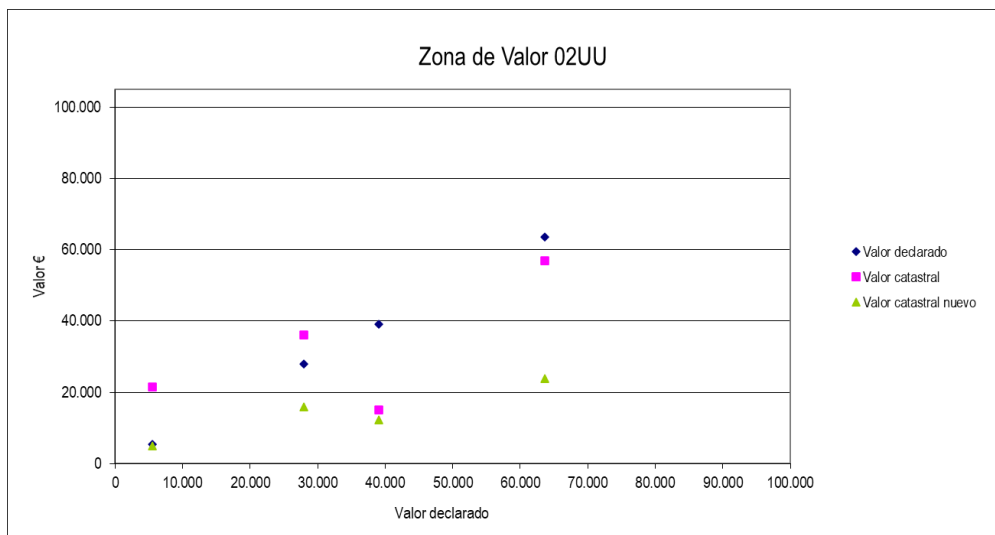
6.3.1. Zona de valor 02UU. Área residencial con viviendas en edificio aislado.

6.3.1.1. Comparación de valores de suelos.

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor 02UU de Zúñiga, compuesta por 4 elementos de suelo, presenta los siguientes valores estimados para cada muestra mediante el método aditivo, tanto el valor catastral actual como el que resulta de aplicar las nuevas determinaciones recogidas en la normativa actualmente en vigor y los nuevos datos de valoración establecidos en los puntos anteriores:

Código de identificación	Superficie parcela	Superficies edificables		Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor por m2		
		Planta baja	Plantas elevadas				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
26500034	502,63 m2	218,14	93,49	5.471,65 €	21.543,92 €	4.908,76 €	10,89 €/m2	42,86 €/m2	9,77 €/m2
26500041	625,56 m2	205,81	88,20	27.945,00 €	36.189,01 €	16.012,41 €	44,67 €/m2	57,85 €/m2	25,60 €/m2
26500043	1125,58 m2	307,28	131,69	63.604,42 €	57.034,12 €	23.907,32 €	56,51 €/m2	50,67 €/m2	21,24 €/m2
26500048	549,74 m2	157,78	67,62	39.032,04 €	15.017,81 €	12.275,27 €	71,00 €/m2	27,32 €/m2	22,33 €/m2
Medias	700,88 m2	222,25 m2	95,25 m2	34013,28 €	32446,22 €	14275,94 €	45,77 €/m2	44,68 €/m2	19,73 €/m2
Mediana							50,59 €/m2	46,77 €/m2	21,78 €/m2

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



6.3.2. Zonas con aprovechamiento agroforestal

6.3.2.1. Tipo regadío (01), secoano (02) y forestal-pastos (03).

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

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Valor por hectárea			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor "método valores medios"	Valor modelos estadísticos
26500108	1.100,00	2	200	T.LABOR	533,00	4.845,45	2.941,44	2.941,44	5.048,07
26500070	12.195,95	2	200	T. LABOR SECANO	10.000,00	8.199,44	2.941,44	2.941,44	5.048,07
Medias	6.647,98	2	200	T.Labor Secano	5.266,50	6.522,45	2.941,44	2.941,44	5.048,07
26500089	798,75	2	300	T. LABOR SECANO	400,00	5.007,82	1.838,40	1.838,40	3.125,00
Medias	798,75	2	300	T.Labor Secano	400,00	5.007,82	1.838,40	1.838,40	3.125,00
26500095	22.823,47	2	350	T. LABOR SECANO	2.500,00	1.095,36	1.470,72	1.470,72	2.493,99
26500096	22.823,47	2	350	T. LABOR SECANO	4.306,61	1.886,92	1.470,72	1.470,72	2.493,99
26500097	22.823,47	2	350	T. LABOR SECANO	4.306,61	1.886,92	1.470,72	1.470,72	2.493,99
26500098	24.355,63	2	350	T. LABOR SECANO	19.792,94	8.126,64	1.470,72	1.470,72	2.493,99
26500100	545,33	2	350	PASTOS	99,96	1.833,02	1.470,72	1.470,72	2.493,99
26500102	545,33	2	350	PASTOS	99,96	1.833,02	1.470,72	1.470,72	2.493,99
26500099	24.355,63	2	350	T. LABOR SECANO	20.107,78	8.255,91	1.470,72	1.470,72	2.493,99
26500101	545,33	2	350	PASTOS	140,00	2.567,25	1.470,72	1.470,72	2.493,99
26500103	596,26	2	350	PASTOS	150,00	2.515,68	1.470,72	1.470,72	2.493,99
Medias	13.268,21	2	350	T.Labor Secano	5.722,65	3.333,41	1.470,72	1.470,72	2.493,99
26500066	10.453,00	2	400	T. LABOR SECANO	2.500,00	2.391,66	1.103,04	1.103,04	1.862,98
26500105	913,40	2	400	T. LABOR SECANO	500,00	5.474,05	1.103,04	1.103,04	1.862,98
26500067	10.453,00	2	400	T. LABOR SECANO	4.306,61	4.119,98	1.103,04	1.103,04	1.862,98
26500106	913,40	2	400	T. LABOR SECANO	863,39	9.452,49	1.103,04	1.103,04	1.862,98
26500068	10.453,00	2	400	T. LABOR SECANO	4.306,61	4.119,98	1.103,04	1.103,04	1.862,98
26500107	913,40	2	400	T. LABOR SECANO	863,39	9.452,49	1.103,04	1.103,04	1.862,98
Medias	5.683,20	2	400	T.Labor Secano	2.223,33	5.835,11	1.103,04	1.103,04	1.862,98
26500091	25.339,76	2	500	T. LABOR SECANO	31.050,00	12.253,47	367,68	367,68	600,96
26500093	434,94	2	500	PASTOS	100,00	2.299,17	367,68	367,68	600,96
26500092	25.339,76	2	500	T. LABOR SECANO	30.650,00	12.095,62	367,68	367,68	600,96
26500094	434,94	2	500	PASTOS	500,00	11.495,84	367,68	367,68	600,96
Medias	12.887,35	2	500	T.Labor Secano	15.575,00	9.536,02	367,68	367,68	600,96
26500090	174,79	3	100	PASTOS Y ARBOLADO	100,00	5.721,15	1.291,84	1.291,84	1.200,00
Medias	174,79	3	100	Pastos	100,00	5.721,15	1.291,84	1.291,84	1.200,00
26500104	3.639,71	3	200	ENCINAR	700,00	1.923,23	258,40	258,40	793,33
26500088	1.141,23	3	200	ARBOLADO DIVERSO	300,00	2.628,74	258,40	258,40	793,33
Medias	2.390,47	3	200	Pastos	500,00	2.275,99	258,40	258,40	793,33

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Valor por hectárea			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor "método valores medios"	Valor modelos estadísticos
26500060	930,00	3	300	PASTOS	1.034,00	11.118,28	64,56	64,56	216,36
Medias	930,00	3	300	Pastos	1.034,00	11.118,28	64,56	64,56	216,36

6.3.2.2. Tipo improductivo (04).

El valor atribuible a las parcelas caracterizadas como de tipo 4 (improductivo) se fija de acuerdo a lo establecido en la tabla 13-004 del Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Anexo del Decreto Foral 334/2001, de 26 noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitios en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado, en 60,00 €/Ha.

6.3.2.3. Tipo construcción (05).

El valor atribuible por su aprovechamiento primario a las unidades de suelo en las que no es posible una explotación propia de los sectores agrario o forestal, debido a que se encuentran afectadas por otro tipo de actividad y que, por lo tanto, se hallan caracterizadas como de tipo 5 (afectado por construcción), es de 3 €/m² para todo el ámbito municipal, al tomarse como referencia el valor de suelo libre consolidado de la zona de valor 05DD.

Zona de valor	Tipo	Clase	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m ²)
01	Construcción 05	1,00	3,00
02		1,00	3,00
03		1,00	3,00
04		1,00	3,00
05		1,00	3,00

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

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

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

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

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

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

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

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 conducciones de oleoducto: 0,3083**

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

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

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

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