

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**

|   |     |
|---|-----|
| <b>1. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS</b>   |     |
| 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 |
| <b>2. MUESTRA DE MERCADO</b>  |     |
| 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 |
| <b>3. PARCELA TIPO</b>  |     |
| 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 |
| <b>4. ANALISIS DE COSTES</b>  |     |
| 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 |
| <b>5. VALORACION DEL SUELO</b>  |     |
| 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 |
| <b>6. VALOR CATASTRAL</b>   |     |
| 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), seco (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<br>87%                                  | 2<br>3%    | 1<br>1%    | 1<br>1%    | 2<br>3%    | 1<br>1%    | 2<br>3%    | 0<br>0%    | 1<br>1%    | 0<br>0%  |
| 02UU          | 0<br>0%                                    | 0<br>0%    | 1<br>5%    | 0<br>0%    | 1<br>5%    | 4<br>19%   | 3<br>14%   | 5<br>24%   | 7<br>33%   | 0<br>0%  |
| TOTAL         | 66<br>68%                                  | 2<br>2%    | 2<br>2%    | 1<br>1%    | 3<br>3%    | 5<br>5%    | 5<br>5%    | 5<br>5%    | 8<br>8%    | 0<br>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<br>0%                  | 0<br>0%    | 0<br>0%    | 0<br>0%    | 0<br>0%    | 0<br>0%    | 0<br>0%    | 0<br>0%    | 0<br>0%    | 0<br>0%  |
| 02UU          | 0<br>0%                  | 0<br>0%    | 0<br>0%    | 0<br>0%    | 2<br>100%  | 0<br>0%    | 0<br>0%    | 0<br>0%    | 0<br>0%    | 0<br>0%  |
| TOTAL         | 0<br>0%                  | 0<br>0%    | 0<br>0%    | 0<br>0%    | 2<br>100%  | 0<br>0%    | 0<br>0%    | 0<br>0%    | 0<br>0%    | 0<br>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<br>0%  | 0<br>0%    | 1<br>17%   | 0<br>0%    | 4<br>67%   | 0<br>0%    | 1<br>17%   | 0<br>0%    | 0<br>0%    | 0<br>0%  |
| TOTAL         | 0<br>0%  | 0<br>0%    | 1<br>17%   | 0<br>0%    | 4<br>67%   | 0<br>0%    | 1<br>17%   | 0<br>0%    | 0<br>0%    | 0<br>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<br>0%                 | 0<br>0% | 10<br>13% | 61<br>80% | 3<br>4% | 2<br>3% |
| 02UU          | 0<br>0%                 | 0<br>0% | 10<br>48% | 11<br>52% | 0<br>0% | 0<br>0% |
| TOTAL         | 0<br>0%                 | 0<br>0% | 20<br>21% | 72<br>74% | 3<br>3% | 2<br>2% |

| Zona de Valor | Categoría viviendas pisos |         |         |           |         |         |
|---------------|---------------------------|---------|---------|-----------|---------|---------|
|               | 1                         | 2       | 3       | 4         | 5       | 6       |
| 01HA          | 0<br>0%                   | 0<br>0% | 0<br>0% | 0<br>0%   | 0<br>0% | 0<br>0% |
| 02UU          | 0<br>0%                   | 0<br>0% | 0<br>0% | 2<br>100% | 0<br>0% | 0<br>0% |
| TOTAL         | 0<br>0%                   | 0<br>0% | 0<br>0% | 2<br>100% | 0<br>0% | 0<br>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<br>0%                                   | 0<br>0% | 0<br>0% | 1<br>17% | 5<br>83% | 0<br>0% |
| TOTAL         | 0<br>0%                                   | 0<br>0% | 0<br>0% | 1<br>17% | 5<br>83% | 0<br>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<br>4%   | 6<br>8%    | 5<br>7%    | 11<br>14%   | 9<br>12%     | 7<br>9%      | 7<br>9%      | 16<br>21%    | 7<br>9%      | 5<br>7%   |
| 02UU          | 2<br>10%  | 3<br>14%   | 5<br>24%   | 4<br>19%    | 1<br>5%      | 1<br>5%      | 1<br>5%      | 1<br>5%      | 3<br>14%     | 0<br>0%   |
| TOTAL         | 5<br>5%   | 9<br>9%    | 10<br>10%  | 15<br>15%   | 10<br>10%    | 8<br>8%      | 8<br>8%      | 17<br>18%    | 10<br>10%    | 5<br>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<br>0%   | 0<br>0%    | 0<br>0%    | 0<br>0%     | 0<br>0%      | 0<br>0%      | 0<br>0%      | 0<br>0%      | 0<br>0%      | 0<br>0%   |
| 02UU          | 0<br>0%   | 0<br>0%    | 0<br>0%    | 2<br>100%   | 0<br>0%      | 0<br>0%      | 0<br>0%      | 0<br>0%      | 0<br>0%      | 0<br>0%   |
| TOTAL         | 0<br>0%   | 0<br>0%    | 0<br>0%    | 2<br>100%   | 0<br>0%      | 0<br>0%      | 0<br>0%      | 0<br>0%      | 0<br>0%      | 0<br>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<br>5%   | 2<br>10%     | 3<br>14%     | 6<br>29%     | 2<br>10%     | 2<br>10%      | 2<br>10%       | 2<br>10%       | 1<br>5%        | 0<br>0%       |
| TOTAL         | 1<br>5%   | 2<br>10%     | 3<br>14%     | 6<br>29%     | 2<br>10%     | 2<br>10%      | 2<br>10%       | 2<br>10%       | 1<br>5%        | 0<br>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 €        |                |                             |
| <b>Medias</b>            | <b>700,88 m2</b>   |                  | <b>158,75</b> |                         | <b>317,50</b> |              | <b>34.633,76 €</b> | <b>2011</b> |                 | <b>34.013,28 €</b> |                |                             |

### 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          |
| <b>Medias</b>            | <b>6.647,98</b>      | <b>2</b> | <b>200</b> | <b>T.Labor Secano</b> | <b>5.266,50</b> | <b>2.010</b> |                |
| 26500089                 | 798,75               | 2        | 300        | T.LABOR SECANO        | 400,00          | 2015         | TPAJD          |
| <b>Medias</b>            | <b>798,75</b>        | <b>2</b> | <b>300</b> | <b>T.Labor Secano</b> | <b>400,00</b>   | <b>2.015</b> |                |
| 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          |
| <b>Medias</b>            | <b>13.268,21</b>     | <b>2</b> | <b>350</b> | <b>T.Labor Secano</b> | <b>5.722,65</b>  | <b>2.015</b> |                |
| 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          |
| <b>Medias</b>            | <b>5.683,20</b>      | <b>2</b> | <b>400</b> | <b>T.Labor Secano</b> | <b>2.223,33</b>  | <b>2.012</b> |                |
| 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          |
| <b>Medias</b>            | <b>12.887,35</b>     | <b>2</b> | <b>500</b> | <b>T.Labor Secano</b> | <b>15.575,00</b> | <b>2.016</b> |                |
| 26500090                 | 174,79               | 3        | 100        | PASTOS Y ARBOLADO     | 100,00           | 2015         | TPAJD          |
| <b>Medias</b>            | <b>174,79</b>        | <b>3</b> | <b>100</b> | <b>Pastos</b>         | <b>100,00</b>    | <b>2.015</b> |                |
| 26500104                 | 3.639,71             | 3        | 200        | ENCINAR               | 700,00           | 2015         | TPAJD          |
| 26500088                 | 1.141,23             | 3        | 200        | ARBOLADO DIVERSO      | 300,00           | 2015         | TPAJD          |
| <b>Medias</b>            | <b>2.390,47</b>      | <b>3</b> | <b>200</b> | <b>Pastos</b>         | <b>500,00</b>    | <b>2.015</b> |                |
| 26500060                 | 930,00               | 3        | 300        | PASTOS                | 1.034,00         | 2012         | TPAJD          |
| <b>Medias</b>            | <b>930,00</b>        | <b>3</b> | <b>300</b> | <b>Pastos</b>         | <b>1.034,00</b>  | <b>2.012</b> |                |

### 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 €/m<sup>2</sup> y 52,00 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>           | 02UU                             | 85,00 €/m <sup>2</sup>            | 76 % proporción |
| 01HA                             | 52,00 €/m <sup>2</sup>            | 01HA                             | 40,00 €/m <sup>2</sup>            | 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,<br>media de catastro y parcela tipo |                           | Parcela media<br>de catastro | Parcela tipo adoptada |             |             |
|--|---------------------------|------------------------------|-----------------------|-------------|-------------|
|  |                           |                              | Vivienda              | Almacén     | Desván      |
| Superficie parcela   |                           | 134,80 m2                    | 111,00 m2             |             |             |
| Superficie<br>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<br>ponencia   | Vivienda                  | 1,54 m2/m2                   | 1,33 m2/m2            |             |             |
|  | Otros usos                | 0,66 m2/m2                   |                       | 1,15 m2/m2  |             |
| Coste ejecución<br>material estimado<br>(Em)                       | Vivienda                  | 469,87 €/m2                  | 572,00 €/m2           |             |             |
|  | Otros usos                | 162,23 €/m2                  |                       | 218,40 €/m2 | 218,40 €/m2 |
| Coste proceso inmobiliario de la<br>construcción (Kc)              |                           | 1,4                          | 1,4                   | 1,4         | 1,4         |
| Correctores de la<br>construcción                                  | Antigüedad                | 0,4347                       | 1,0000                | 1,0000      | 1,0000      |
|  | Conservación              | 0,93                         | 1,00                  | 1,00        | 1,00        |
| Coste proceso inmobiliario del suelo<br>(Ks)                       |                           | 1,15                         | 1,15                  | 1,15        | 1,15        |
| Correctores del<br>valor de<br>repercusión                         | Superficie                | 1,03                         | 1,03                  | 1,00        | 1,00        |
|  | Planta                    | 1,00                         | 1,00                  | 1,00        | 1,00        |
| Correctores del<br>valor de venta                                  | Apreciación<br>económica  | 1,00                         | 1,00                  | 1,00        | 1,00        |
|  | Depreciación<br>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 €          |
| <b>Medias</b>            | <b>700,88 m2</b>   | <b>222,25 m2</b>      | <b>95,25 m2</b> |                               | <b>0,80</b>       | <b>34.013,28 €</b>          | <b>45,77 €</b>       | <b>182,50 €</b>   |

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:

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

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

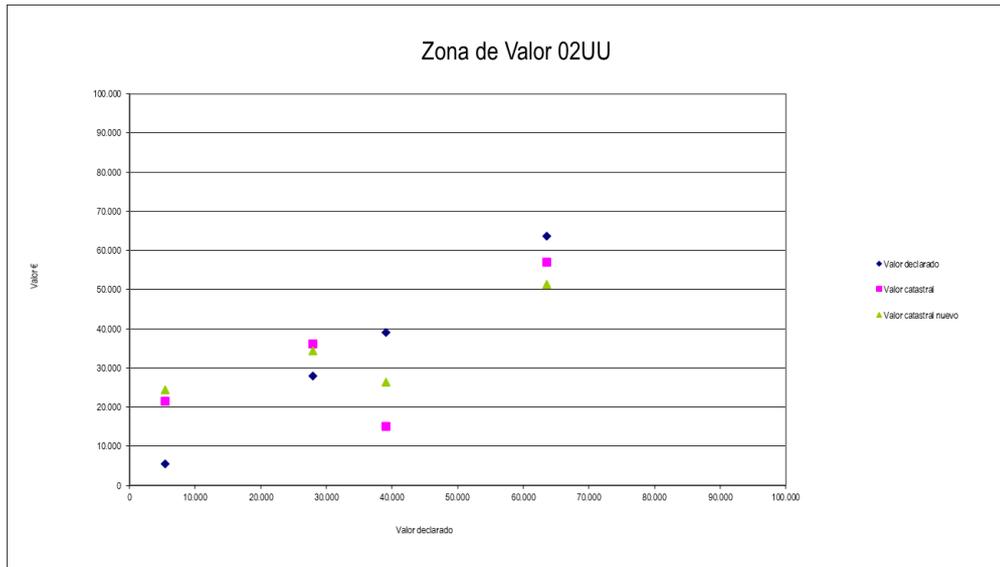
$$VR_{ivk} = \frac{VSNC_{ik}}{(E_{ivk} + E_{iok} \times (0,42 / 1,10)) \times c05_k \times c082_k \times SNC_{ik} + SLC_{ik} \times 10\%}$$

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



El artículo 22.1 de la LFRRTC establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste. 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 m2                 | 24,00 m2              |             |             |
| Superficie construida   | Casa de campo con uso residencial |                           | 20,00 m2              |             |             |
|   | Almacén                           | 236,38 m2                 |                       |             |             |
|   | Porche                            | 101,90 m2                 |                       |             |             |
| 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 m2/m2            |             |             |
|   | Otros usos                        | 0,73 m2/m2                |                       |             |             |
| Edificabilidad ponencia   | Casa de campo con uso residencial |                           | 0,83 m2/m2            |             |             |
|   | Otros usos                        | 0,73 m2/m2                |                       |             |             |
| Coste ejecución material estimado (Em)                          | Casa de campo con uso residencial |                           | 488,80 €/m2           |             |             |
|   | Otros usos                        | 179,40 €/m2               |                       | 176,80 €/m2 | 213,20 €/m2 |
| Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)              |                                   | 1,40                      | 1,40                  | 1,40        | 1,40        |
| Correctores de la construcción                                  | Antigüedad                        | 0,5143                    | 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 m2 construido   |                                   | 210,81 €/m2               | 710,05 €/m2           |             |             |
| Valor de repercusión del suelo                                  |                                   | 20,00 €/m2                | 20,00 €/m2            | 3,00 €/m2   | 3,00 €/m2   |

El valor estimado para la casa de campo con uso residencial de nueva construcción en la zona de valor 05DD es de 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/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Superficie cocina      | 13,11 m <sup>2</sup>  |
| Superficie 2 baños     | 4,95 m <sup>2</sup>   |
| Superficie aseo        | 3,00 m <sup>2</sup>   |
| Superficie útil        | 127,64 m <sup>2</sup> |
| Fachada a calle        | 5,00 ml               |
| Tabicón distribuciones | 11,38 ml              |
| Tabique distribuciones | 21,00 ml              |
| Superficie construida  | 148,00 m <sup>2</sup> |
| Carpintería exterior   | 24,50 m <sup>2</sup>  |
| Carpintería interior   | 17,50 m <sup>2</sup>  |
| Superficie parcela     | 110,00 m <sup>2</sup> |
| 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 <sup>2</sup> construido de la misma |   | Adosado        |                     | 148,00 m <sup>2</sup> |                      |       |
|---|---|----------------|---------------------|-----------------------|----------------------|-------|
| Capítulo  | Descripción de la unidad  | Uni.           | Cua. m <sup>2</sup> | Prec. Uni.            | Coste m <sup>2</sup> | %     |
| Cimentación terreno<br>2 Kg/cm <sup>2</sup><br>Hormi. Limpi.<br>0,50 ml                       | Excavación de zanjas y zapatas cimentación                                    | m <sup>3</sup> | 0,15706             | 14,83 €               | 2,33 €               | 0,407 |
|   | Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación                             | m <sup>3</sup> | 0,03500             | 69,19 €               | 2,42 €               | 0,423 |
|   | Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación                         | m <sup>3</sup> | 0,07439             | 86,05 €               | 6,40 €               | 1,119 |
|   | Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro                  | m <sup>3</sup> | 0,04767             | 142,81 €              | 6,81 €               | 1,190 |
|   | Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido                      |                |                     |                       | 17,96 €              | 3,140 |
| Saneamiento<br>Planta Baja<br>1<br>Plantas vivi.<br>2   | Excavación en zanjas saneamiento terreno duro                                 | m <sup>3</sup> | 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>                   | ml             | 0,11261             | 8,98 €                | 1,01 €               | 0,177 |
|   | Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido                       |                |                     |                       | 13,23 €              | 2,314 |
| Estructura<br>Planta Baja<br>1<br>Plantas vivi.<br>2  | Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.                             | m <sup>3</sup> | 0,03153             | 249,38 €              | 7,86 €               | 1,375 |
|   | Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado  | m <sup>2</sup> | 0,33784             | 33,83 €               | 11,43 €              | 1,998 |
|   | Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido                  | kg             | 11,2427             | 0,76 €                | 8,55 €               | 1,494 |
|   | Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido | m <sup>3</sup> | 0,16907             | 53,18 €               | 8,99 €               | 1,572 |
|   | Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón                                  | m <sup>2</sup> | 0,78638             | 10,61 €               | 8,35 €               | 1,459 |
|   | Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura                               | m <sup>2</sup> | 1,10000             | 0,76 €                | 0,84 €               | 0,146 |
|   | Encofrados y apuntalamientos de estructura                                    | m <sup>2</sup> | 0,73526             | 6,32 €                | 4,65 €               | 0,813 |
|   | Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido                           | m <sup>2</sup> | 1,00000             | 24,62 €               | 24,62 €              | 4,305 |

| Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m <sup>2</sup> construido de la misma |  | Adosado        |                     |            | 148,00 m <sup>2</sup> |        |
|---|--|----------------|---------------------|------------|-----------------------|--------|
| Capítulo  | Descripción de la unidad   | Uni.           | Cua. m <sup>2</sup> | Prec. Uni. | Coste m <sup>2</sup>  | %      |
|   | Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido                               | ud             | 1,00000             | 0,51 €     | 0,51 €                | 0,088  |
|   | Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido                                |                |                     |            | 75,79 €               | 13,250 |
| Cubierta  | Formación de faldones de cubierta sobre tabiques                                       | m <sup>2</sup> | 0,00000             | 34,01 €    | 0,00 €                | 0,000  |
| 3 Alturas   | Cubierta de teja de cemento sobre faldones   | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 0,06265             | 132,46 €   | 8,30 €                | 1,451  |
|   | -Cubierta plana invertida zona descubierta, incluso canalon, bajante y alero           | m <sup>2</sup> | 0,00000             | 110,12 €   | 0,00 €                | 0,000  |
|   | Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> | 0,07230             | 12,62 €    | 0,91 €                | 0,159  |
|   | Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m <sup>3</sup> /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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> | 1,95271             | 9,13 €     | 17,83 €               | 3,117  |
|   | Enfoscado yeso a buenavista en techos  | m <sup>2</sup> | 0,65852             | 9,75 €     | 6,42 €                | 1,122  |
|   | Falso techo de escayola en baño y aseo   | m <sup>2</sup> | 0,15054             | 15,10 €    | 2,27 €                | 0,397  |
|   | Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m <sup>2</sup> compra)              | m <sup>2</sup> | 0,61550             | 23,09 €    | 14,22 €               | 2,485  |
|   | Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido                         |                |                     |            | 40,73 €               | 7,121  |
| Aislamientos  | Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m <sup>3</sup>               | m <sup>2</sup> | 0,37668             | 6,52 €     | 2,46 €                | 0,429  |
|   | Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm  | m <sup>2</sup> | 0,40049             | 4,34 €     | 1,74 €                | 0,304  |
|   | Aislamiento suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m <sup>3</sup> ) | m <sup>2</sup> | 0,03153             | 6,07 €     | 0,19 €                | 0,033  |
|   | Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.                                       | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> construido                            |                |                     |            | 6,18 €                | 1,081  |
| Solados   | Pavimento de gres en cocina y baños (6,60 Euros/m <sup>2</sup> compra)                 | m <sup>2</sup> | 0,17572             | 29,86 €    | 5,25 €                | 0,917  |
|   | Pavimento de gres en paso, estar y dorm (10,220 Euros/m <sup>2</sup> compra)           | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 0,00000             | 32,10 €    | 0,00 €                | 0,000  |
|   | Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido                                |                |                     |            | 51,40 €               | 8,987  |
| Carpintería exterior  | Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.                              | m <sup>2</sup> | 0,13893             | 160,58 €   | 22,31 €               | 3,900  |
| 0,181   | Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.                               | m <sup>2</sup> | 0,01717             | 167,14 €   | 2,87 €                | 0,502  |
| m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum  | Premarco galvanizado para carpintería exterior   | ml             | 0,40660             | 4,66 €     | 1,89 €                | 0,331  |
|   | Colocación carpintería exterior  | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 0,18534             | 27,31 €    | 5,06 €                | 0,885  |
|   | Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio                                       | m <sup>2</sup> | 0,14049             | 19,70 €    | 2,77 €                | 0,484  |
|   | Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> construido de la misma |   | Adosado        |                     |            |                      | 148,00 | m <sup>2</sup> |
|---|---|----------------|---------------------|------------|----------------------|--------|----------------|
| Capítulo  | Descripción de la unidad  | Uni.           | Cua. m <sup>2</sup> | Prec. Uni. | Coste m <sup>2</sup> | %      |                |
|   | Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> construido                                 |                |                     |            | 46,80 €              | 8,182  |                |
| Energía solar   | Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> construido  |                |                     |            | 9,34 €               | 1,633  |                |
| Pintura   | Pintura plastica gotele paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.                                     | m <sup>2</sup> | 1,88432             | 2,81 €     | 5,29 €               | 0,925  |                |
|   | Pintura plastica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.                                       | m <sup>2</sup> | 0,68672             | 2,88 €     | 1,98 €               | 0,346  |                |
|   | Plastico techos cocina y baños  | m <sup>2</sup> | 0,17572             | 2,88 €     | 0,51 €               | 0,089  |                |
|   | Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido   |                |                     |            | 7,78 €               | 1,360  |                |
| Seguridad y salud   | Seguridad y salud de obra   | m <sup>2</sup> | 1,00000             | 5,51 €     | 5,51 €               | 0,964  |                |
|   | Total capítulo de seguridad y salud por m <sup>2</sup> construido   |                |                     |            | 5,51 €               | 0,964  |                |
|   | Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . 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 <sup>2</sup> construido de la misma |  | Adosado        |                     |            | 130,00               | m <sup>2</sup> |
|---|--|----------------|---------------------|------------|----------------------|----------------|
| Capítulo  | Descripción de la unidad   | Uni.           | Cua. m <sup>2</sup> | Prec. Uni. | Coste m <sup>2</sup> | %              |
| Cimentación terreno<br>2 Kg/cm <sup>2</sup><br>Hormi. Limpi.<br>0,50 ml                       | Excavación de zanjas y zapatas cimentación                                     | m <sup>3</sup> | 0,13957             | 16,42 €    | 2,29 €               | 0,380          |
|   | Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación                              | m <sup>3</sup> | 0,03500             | 65,01 €    | 2,28 €               | 0,377          |
|   | Hormigón armado HA-25/P/30/Illa en zapatas cimentación                         | m <sup>3</sup> | 0,05881             | 89,60 €    | 5,27 €               | 0,874          |
|   | Hormigón armado HA-25/30/Illa en zanjas cimentación perímetro                  | m <sup>3</sup> | 0,04576             | 134,16 €   | 6,14 €               | 1,018          |
|   | Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido                       |                |                     |            |                      | 15,98 €        |
| Saneamiento Planta Baja<br>1<br>Plantas vivi.<br>2  | Excavación en zanjas saneamiento terreno duro                                  | m <sup>3</sup> | 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>                    | ml             | 0,14706             | 8,43 €     | 1,24 €               | 0,206          |
|   | Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido                        |                |                     |            |                      | 16,22 €        |
| Estructura Planta Baja<br>1<br>Plantas vivi.<br>2   | Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.                              | m <sup>3</sup> | 0,02766             | 234,28 €   | 6,48 €               | 1,074          |
|   | Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado   | m <sup>2</sup> | 0,23704             | 31,78 €    | 7,53 €               | 1,249          |
|   | Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido                   | kg             | 9,0403              | 0,71 €     | 6,46 €               | 1,070          |
|   | Hormigón HA-25/P/20/Illa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido | m <sup>3</sup> | 0,16138             | 49,96 €    | 8,06 €               | 1,337          |
|   | Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón                                   | m <sup>2</sup> | 0,84073             | 9,97 €     | 8,38 €               | 1,390          |
|   | Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura                                | m <sup>2</sup> | 1,10000             | 0,72 €     | 0,79 €               | 0,130          |
|   | Encofrados y apuntalamientos de estructura                                     | m <sup>2</sup> | 0,68392             | 5,90 €     | 4,04 €               | 0,669          |
|   | Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido                            | m <sup>2</sup> | 1,00000             | 22,87 €    | 22,87 €              | 3,791          |
|   | Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido                       | ud             | 1,00000             | 0,47 €     | 0,47 €               | 0,079          |
|   | Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido                        |                |                     |            |                      | 65,08 €        |
| Cubierta 3 Alturas<br>100,00 %<br>Inclinada<br>2 Alturas                                      | Formación de faldones de cubierta sobre tabiques                               | m <sup>2</sup> | 0,00000             | 31,96 €    | 0,00 €               | 0,000          |
|   | Cubierta de teja de cemento sobre faldones                                     | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 0,22340             | 121,80 €   | 27,21 €              | 4,511          |

| Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m <sup>2</sup> construido de la misma |  | Adosado        |                     |            | 130,00 m <sup>2</sup> |        |
|---|--|----------------|---------------------|------------|-----------------------|--------|
| Capítulo  | Descripción de la unidad   | Uni.           | Cua. m <sup>2</sup> | Prec. Uni. | Coste m <sup>2</sup>  | %      |
|   | -Cubierta plana invertida zona descubierta, incluso canalon, bajante y alero           | m <sup>2</sup> | 0,00000             | 130,66 €   | 0,00 €                | 0,000  |
|   | Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> | 0,04704             | 11,85 €    | 0,56 €                | 0,092  |
|   | Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m <sup>3</sup> /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 <sup>2</sup> construido       |                |                     |            | 13,75 €               | 2,280  |
| Tabiquerías   | Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer , incluso manchado                         | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> 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   | m <sup>2</sup> | 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..  | m <sup>2</sup> | 0,26734             | 20,06 €    | 5,36 €                | 0,889  |
|   | Tabicon distribuciones   | m <sup>2</sup> | 0,65296             | 19,20 €    | 12,54 €               | 2,079  |
| m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum  | Tabique en distribuciones  | m <sup>2</sup> | 0,23438             | 14,67 €    | 3,44 €                | 0,570  |
|   | Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido                               |                |                     |            | 117,09 €              | 19,411 |
| Revestimientos  | Enfoscado yeso a buenavista en paredes   | m <sup>2</sup> | 1,97805             | 8,58 €     | 16,97 €               | 2,813  |
|   | Enfoscado yeso a buenavista en techos  | m <sup>2</sup> | 0,61818             | 9,16 €     | 5,66 €                | 0,938  |
|   | Falso techo de escayola en baño y aseo   | m <sup>2</sup> | 0,18916             | 14,18 €    | 2,68 €                | 0,445  |
|   | Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m <sup>2</sup> compra)              | m <sup>2</sup> | 0,52332             | 21,70 €    | 11,35 €               | 1,882  |
|   | Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido                         |                |                     |            | 36,67 €               | 6,078  |
| Aislamientos  | Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m <sup>3</sup>               | m <sup>2</sup> | 1,02317             | 6,13 €     | 6,27 €                | 1,039  |
|   | Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm  | m <sup>2</sup> | 0,82928             | 4,08 €     | 3,38 €                | 0,560  |
|   | Aislamiento suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m <sup>3</sup> ) | m <sup>2</sup> | 0,02766             | 5,70 €     | 0,16 €                | 0,026  |
|   | Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.                                       | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> construido                            |                |                     |            | 11,60 €               | 1,922  |
| Solados   | Pavimento de gres en cocina y baños (6,60 Euros/m <sup>2</sup> compra)                 | m <sup>2</sup> | 0,14885             | 28,05 €    | 4,18 €                | 0,692  |
|   | Pavimento de gres en paso, estar y dorm (10,220 Euros/m <sup>2</sup> compra)           | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 0,00000             | 30,16 €    | 0,00 €                | 0,000  |
|   | Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido                                |                |                     |            | 39,61 €               | 6,566  |
| Carpintería exterior  | Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.                              | m <sup>2</sup> | 0,13477             | 150,86 €   | 20,33 €               | 3,371  |
| 0,181   | Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.                               | m <sup>2</sup> | 0,01666             | 157,03 €   | 2,62 €                | 0,434  |
| m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum  | Premarco galvanizado para carpintería exterior   | ml             | 0,39442             | 4,38 €     | 1,73 €                | 0,286  |
|   | Colocación carpintería exterior  | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 0,17979             | 25,66 €    | 4,61 €                | 0,765  |
|   | Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio                                       | m <sup>2</sup> | 0,13628             | 18,51 €    | 2,52 €                | 0,418  |
|   | Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> construido de la misma |   | Adosado   |                     |            | 130,00 m <sup>2</sup> |         |       |
|---|---|---|---------------------|------------|-----------------------|---------|-------|
| Capítulo  | Descripción de la unidad  | Uni.  | Cua. m <sup>2</sup> | Prec. Uni. | Coste m <sup>2</sup>  | %       |       |
|   | 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> construido                                 |   |                     |            | 42,62 €               | 7,066   |       |
| Energía solar   | Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> construido            |                     |            |                       | 36,84 € | 6,107 |
| Telecomunica.<br><br>11 Tubos<br><br>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 <sup>2</sup> construido      |                     |            |                       | 17,55 € | 2,909 |
|   | Pintura   | Pintura plastica gotele paramentos verticales y horizontales hasta 3 m. | m <sup>2</sup>      | 1,90878    | 2,64 €                | 5,04 €  | 0,835 |
| Pintura plastica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.                         |   | m <sup>2</sup>  | 0,68776             | 2,71 €     | 1,86 €                | 0,309   |       |
| Plastico techos cocina y baños  |   | m <sup>2</sup>  | 0,14885             | 2,71 €     | 0,40 €                | 0,067   |       |
|   |   | Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido                 |                     |            |                       | 7,30 €  | 1,211 |
| Seguridad y salud   | Seguridad y salud de obra   | m <sup>2</sup>  | 1,00000             | 8,63 €     | 8,63 €                | 1,430   |       |
|   |   | Total capítulo de seguridad y salud por m <sup>2</sup> construido       |                     |            | 8,63 €                | 1,430   |       |
|   | Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . 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 <sup>2</sup> construido de la misma   |   | 580 m <sup>2</sup> |                     |            |                      |          |
|---|---|--------------------|---------------------|------------|----------------------|----------|
| Capítulo  | Descripción de la unidad  | Unid.              | Cua. m <sup>2</sup> | Prec. uni. | Coste m <sup>2</sup> | %        |
| Cimentación terreno<br>2 Kg/cm <sup>2</sup><br>Hormi. limpi.<br>0,10 ml | Excavación de zapatas de pilares en terreno blando  | m <sup>3</sup>     | 0,01163             | 4,88 €     | 0,06 €               | 0,022    |
|   | Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación y zanjas 10 cm.                         | m <sup>3</sup>     | 0,00510             | 27,56 €    | 0,14 €               | 0,054    |
|   | Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimenta.  | m <sup>3</sup>     | 0,00653             | 38,73 €    | 0,25 €               | 0,097    |
|   | Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zunchos fachadas y medianiles                           | m <sup>3</sup>     | 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 <sup>2</sup> construido                                  |                    |                     |            |                      | 2,07 €   |
| Saneamiento   | Excavación en zanjas saneamiento terreno duro   | m <sup>3</sup>     | 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> construido                                   |                    |                     |            |                      | 8,72 €   |
| Estructura<br>15 ml luz<br>8,15 ml altura                               | Hierro en cerchas 20 m x 5 m y pilares total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido | kg                 | 0,89600             | 44,95 €    | 40,28 €              | 15,491   |
|   | Pintura protección estructura en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido       | kg                 | 1,00000             | 15,65 €    | 15,65 €              | 6,021    |
|   | Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido                                   |                    |                     |            |                      | 55,93 €  |
| Cubierta  | Cubierta panel nervado sándwich de 30 mm. doble chapa de 0'5 mm galva.                    | m <sup>2</sup>     | 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 <sup>2</sup> construido                                     |                    |                     |            |                      | 59,02 €  |
| Tabiquerías   | Fachada panel prefabricado RF-30 hormigón blanco lavado, 20 cm espesor                    | m <sup>2</sup>     | 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 <sup>2</sup> construido                                  |                    |                     |            |                      | 105,86 € |
| Solados   | Solera hormi. HP-35, 20 cm, 600 gr/m <sup>3</sup> de fibra, encachado e=20 cm             | m <sup>2</sup>     | 0,97271             | 11,62 €    | 11,30 €              | 4,346    |
|   | Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido                                   |                    |                     |            | 11,30 €              | 4,346    |
| Carpintería   | Puerta acceso a nave  | m <sup>2</sup>     | 0,07388             | 49,45 €    | 3,65 €               | 1,405    |
|   | Carpintería exterior  | m <sup>2</sup>     | 0,13903             | 36,94 €    | 5,14 €               | 1,975    |
|   | Colocación de cercos  | m <sup>2</sup>     | 0,21291             | 10,22 €    | 2,18 €               | 0,837    |
|   | Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> construido de la misma |   | 580 m <sup>2</sup> |                     |            |                      |        |
|---|---|--------------------|---------------------|------------|----------------------|--------|
| Capítulo  | Descripción de la unidad  | Unid.              | Cua. m <sup>2</sup> | Prec. uni. | Coste m <sup>2</sup> | %      |
|   | Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> construido      |                    |                     |            | 0,28 €               | 0,106  |
| Seguridad y salud   | Seguridad y salud de obra   | m <sup>2</sup>     | 1,00000             | 2,03 €     | 2,03 €               | 0,779  |
|   | Total capítulo de seguridad y salud por m <sup>2</sup> construido |                    |                     |            | 2,03 €               | 0,779  |
|   | Total de ejecución material por m <sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| Superficie útil        | 51,60 m <sup>2</sup>    |
| Fachada a calle        | 6,00 ml                 |
| Tabicón distribuciones | 2,28 ml                 |
| Tabique distribuciones | 4,20 ml                 |
| Superficie construida  | 60,00 m <sup>2</sup>    |
| Carpintería exterior   | 13,90 m <sup>2</sup>    |
| Carpintería interior   | 5,50 m <sup>2</sup>     |
| Superficie parcela     | 1.000,00 m <sup>2</sup> |
| 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 <sup>2</sup> construido de la misma |  | Aislado 60,00 m <sup>2</sup> |                     |            |                      |        |
|---|--|------------------------------|---------------------|------------|----------------------|--------|
| Capítulo  | Descripción de la unidad   | Unid.                        | Cua. m <sup>2</sup> | Prec. Uni. | Coste m <sup>2</sup> | %      |
| Cimentación terreno   | Excavación de zanjas y zapatas cimentación                                     | m <sup>3</sup>               | 0,20735             | 7,45 €     | 1,54 €               | 0,873  |
|   | Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación                              | m <sup>3</sup>               | 0,00700             | 8,71 €     | 0,06 €               | 0,034  |
|   | Hormigón armado HA-25/P/30/Illa en zapatas cimentación                         | m <sup>3</sup>               | 0,03719             | 22,33 €    | 0,83 €               | 0,470  |
|   | Hormi. Limpi. 0,50 ml  | m <sup>3</sup>               | 0,16315             | 17,97 €    | 2,93 €               | 1,658  |
|   | Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido                       |                              |                     |            |                      | 5,37 € |
| Saneamiento Planta Baja 1   | Excavación en zanjas saneamiento terreno duro                                  | m <sup>3</sup>               | 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 de saneamiento por m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>                    | ml                           | 0,73674             | 1,13 €     | 0,83 €               | 0,471  |
|   | Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido                        |                              |                     |            | 17,76 €              | 10,048 |
| Estructura Planta Baja 1  | Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.                              | m <sup>3</sup>               | 0,14093             | 31,38 €    | 4,42 €               | 2,501  |
|   | Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado   | m <sup>2</sup>               | 1,00000             | 4,26 €     | 4,26 €               | 2,407  |
|   | Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido                   | kg                           | 9,7845              | 0,10 €     | 0,94 €               | 0,529  |
|   | Hormigón HA-25/P/20/Illa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido | m <sup>3</sup>               | 0,16299             | 6,69 €     | 1,09 €               | 0,617  |
|   | Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón                                   | m <sup>2</sup>               | 0,83155             | 1,34 €     | 1,11 €               | 0,628  |
|   | Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura                                | m <sup>2</sup>               | 1,10000             | 0,10 €     | 0,11 €               | 0,060  |

| Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m <sup>2</sup> construido de la misma |  |                |                     | Aislado    |                      | 60,00 m <sup>2</sup> |
|---|--|----------------|---------------------|------------|----------------------|----------------------|
| Capítulo  | Descripción de la unidad   | Uni.           | Cua. m <sup>2</sup> | Prec. Uni. | Coste m <sup>2</sup> | %                    |
|   | Encofrados y apuntalamientos de estructura   | m <sup>2</sup> | 0,69198             | 0,79 €     | 0,55 €               | 0,311                |
|   | Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido                                    | m <sup>2</sup> | 1,00000             | 2,87 €     | 2,87 €               | 1,621                |
|   | Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido                               | ud             | 1,00000             | 0,06 €     | 0,06 €               | 0,036                |
|   | Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido                                |                |                     |            | 15,40 €              | 8,711                |
| Cubierta  | Formación de faldones de cubierta sobre tabiques                                       | m <sup>2</sup> | 1,00000             | 4,28 €     | 4,28 €               | 2,421                |
| 2 Alturas   | Cubierta de teja de cemento sobre faldones   | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 0,22154             | 17,31 €    | 3,84 €               | 2,169                |
|   | -Cubierta plana invertida zona descubierta, incluso canalon, bajante y alero           | m <sup>2</sup> | 0,00000             | 14,44 €    | 0,00 €               | 0,000                |
|   | Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> | 0,09119             | 1,59 €     | 0,14 €               | 0,082                |
|   | Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m <sup>3</sup> /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 <sup>2</sup> construido       |                |                     |            | 6,16 €               | 3,482                |
| Tabiquerías   | Fachada calle 1/2 asta lhd+COTEGRAN RPB  | m <sup>2</sup> | 0,79180             | 5,00 €     | 3,96 €               | 2,238                |
| ml/m <sup>2</sup> sum   | Tabique de fachada calle   | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum  | Medianil 1/2 asta ladr. H.d..  | m <sup>2</sup> | 3,86401             | 2,69 €     | 10,38 €              | 5,872                |
|   | Tabicón distribuciones   | m <sup>2</sup> | (0,15508)           | 2,57 €     | -0,40 €              | -0,226               |
|   | Tabique en distribuciones  | m <sup>2</sup> | (0,11878)           | 1,97 €     | -0,23 €              | -0,132               |
|   | Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido                               |                |                     |            | 15,05 €              | 8,512                |
| Revestimientos  | Enfoscado yeso a buenavista en paredes   | m <sup>2</sup> | 5,71908             | 1,15 €     | 6,57 €               | 3,717                |
|   | Enfoscado yeso a buenavista en techos  | m <sup>2</sup> | 0,59271             | 1,23 €     | 0,73 €               | 0,411                |
|   | Falso techo de escayola en baño y aseo   | m <sup>2</sup> | 0,13678             | 1,90 €     | 0,26 €               | 0,147                |
|   | Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,51 Euros/m <sup>2</sup> compra)              | m <sup>2</sup> | 0,86933             | 2,74 €     | 2,38 €               | 1,348                |
|   | Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido                         |                |                     |            | 9,94 €               | 5,623                |
| Aislamientos  | Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m <sup>3</sup>               | m <sup>2</sup> | 0,48248             | 0,82 €     | 0,40 €               | 0,224                |
|   | Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm  | m <sup>2</sup> | 1,22154             | 0,55 €     | 0,67 €               | 0,377                |
|   | Aislamiento suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m <sup>3</sup> ) | m <sup>2</sup> | 0,14093             | 0,76 €     | 0,11 €               | 0,061                |
|   | Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.                                       | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> construido                            |                |                     |            | 1,25 €               | 0,707                |
| Solados   | Pavimento de gres en cocina y baños (5,40 Euros/m <sup>2</sup> compra)                 | m <sup>2</sup> | 0,14453             | 3,60 €     | 0,52 €               | 0,294                |
|   | Pavimento de gres en paso, estar y dorm (5,40 Euros/m <sup>2</sup> compra)             | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 0,00000             | 4,04 €     | 0,00 €               | 0,000                |
|   | Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido                                |                |                     |            | 3,06 €               | 1,728                |
| Carpintería exterior  | Ventana madera pino del pais incluso pintura 1,60x1,50 m.                              | m <sup>2</sup> | 0,11751             | 12,64 €    | 1,49 €               | 0,840                |
| 0,181   | Balcón madera pino del pais incluso pintura 0,75x2,20 m.                               | m <sup>2</sup> | 0,01452             | 11,06 €    | 0,16 €               | 0,091                |
| m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum  | Premarco galvanizado para carpintería exterior   | ml             | 0,34392             | 0,59 €     | 0,20 €               | 0,114                |
|   | Colocación carpintería exterior  | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 0,15677             | 2,13 €     | 0,33 €               | 0,189                |
|   | Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio                                       | m <sup>2</sup> | 0,11883             | 2,48 €     | 0,29 €               | 0,167                |
|   | Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> construido de la misma |   |                |                     | Aislado    |                      | 60,00 m <sup>2</sup> |  |
|---|---|----------------|---------------------|------------|----------------------|----------------------|--|
| Capítulo  | Descripción de la unidad  | Uni.           | Cua. m <sup>2</sup> | Prec. Uni. | Coste m <sup>2</sup> | %                    |  |
|   | Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> construido                                 |                |                     |            | 26,35 €              | 14,904               |  |
| Energía solar   | Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> construido  |                |                     |            | 14,64 €              | 8,280                |  |
| Pintura   | Gotelé al temple en paredes   | m <sup>2</sup> | 5,51848             | 0,19 €     | 1,04 €               | 0,586                |  |
|   | Gotelé al temple en techos  | m <sup>2</sup> | 0,58496             | 0,19 €     | 0,11 €               | 0,062                |  |
|   | Plástico techos cocina y baños  | m <sup>2</sup> | 0,14453             | 0,36 €     | 0,05 €               | 0,030                |  |
|   | Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido   |                |                     |            | 1,20 €               | 0,677                |  |
| Seguridad y salud   | Seguridad y salud de obra   | m <sup>2</sup> | 1,00000             | 0,76 €     | 0,76 €               | 0,427                |  |
|   | Total capítulo de seguridad y salud por m <sup>2</sup> construido   |                |                     |            | 0,76 €               | 0,427                |  |
|   | Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . 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/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Superficie cocina      | 14,00 m2    |
| Superficie aseo        | 3,00 m2     |
| Superficie útil        | 17,00 m2    |
| Fachada a calle        | 4,00 ml     |
| Tabicón distribuciones | 1,50 ml     |
| Tabique distribuciones | 2,77 ml     |
| Superficie construida  | 20,00 m2    |
| Carpintería exterior   | 3,23 m2     |
| Carpintería interior   | 2,31 m2     |
| Superficie parcela     | 24,00 m2    |
| Altura edificación     | B           |
| Altura de plantas      | 2,60 + 0,30 |

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

| Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m <sup>2</sup> construido de la misma |   | Aislado 20,00 m <sup>2</sup> |                     |            |                      |         |
|---|---|------------------------------|---------------------|------------|----------------------|---------|
| Capítulo  | Descripción de la unidad  | Uni.                         | Cua. m <sup>2</sup> | Prec. Uni. | Coste m <sup>2</sup> | %       |
| Cimentación terreno<br>2 Kg/cm <sup>2</sup><br>Hormi. Limpi.<br>0,50 ml                       | Excavación de zanjas y zapatas cimentación                                    | m <sup>3</sup>               | 0,20951             | 21,95 €    | 4,60 €               | 0,941   |
|   | Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación                             | m <sup>3</sup>               | 0,00700             | 25,67 €    | 0,18 €               | 0,037   |
|   | Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación                         | m <sup>3</sup>               | 0,03719             | 65,83 €    | 2,45 €               | 0,501   |
|   | Hormigón armado HA-25/30/Ila en zanjas cimentación perímetro                  | m <sup>3</sup>               | 0,16532             | 52,97 €    | 8,76 €               | 1,792   |
|   | Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido                      |                              |                     |            |                      | 15,98 € |
| Saneamiento Planta Baja<br>1<br>Plantas vivi.<br>1  | Excavación en zanjas saneamiento terreno duro                                 | m <sup>3</sup>               | 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>                   | ml                           | 0,75642             | 3,33 €     | 2,52 €               | 0,515   |
|   | Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido                       |                              |                     |            |                      | 30,93 € |
| Estructura Planta Baja<br>1<br>Plantas vivi.<br>1   | Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.                             | m <sup>3</sup>               | 0,13747             | 92,50 €    | 12,72 €              | 2,601   |
|   | Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado  | m <sup>2</sup>               | 1,00000             | 12,55 €    | 12,55 €              | 2,567   |
|   | Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido                  | kg                           | 9,7845              | 0,28 €     | 2,76 €               | 0,564   |
|   | Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido | m <sup>3</sup>               | 0,16299             | 19,73 €    | 3,22 €               | 0,658   |
|   | Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón                                  | m <sup>2</sup>               | 0,83155             | 3,94 €     | 3,27 €               | 0,670   |
|   | Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura                               | m <sup>2</sup>               | 1,10000             | 0,28 €     | 0,31 €               | 0,064   |
|   | Encofrados y apuntalamientos de estructura                                    | m <sup>2</sup>               | 0,69198             | 2,34 €     | 1,62 €               | 0,331   |
|   | Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido                           | m <sup>2</sup>               | 1,00000             | 8,45 €     | 8,45 €               | 1,729   |
|   | Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido                      | ud                           | 1,00000             | 0,19 €     | 0,19 €               | 0,038   |
|   | Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido                       |                              |                     |            |                      | 45,08 € |
| Cubierta 2 Alturas<br>100,00 %<br>Inclinada<br>1 Alturas                                      | Formación de faldones de cubierta sobre tabiques                              | m <sup>2</sup>               | 1,00000             | 12,62 €    | 12,62 €              | 2,581   |
|   | Cubierta de teja de cemento sobre faldones                                    | m <sup>2</sup>               | 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 <sup>2</sup>               | 0,22377             | 51,08 €    | 11,43 €              | 2,339   |
|   | -Cubierta plana invertida zona descubierta, incluso canalon, bajante y alero  | m <sup>2</sup>               | 0,00000             | 42,72 €    | 0,00 €               | 0,000   |

| Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m <sup>2</sup> construido de la misma        |  |                |                     | Aislado    |                      | 20,00 m <sup>2</sup> |  |
|--|--|----------------|---------------------|------------|----------------------|----------------------|--|
| Capítulo   | Descripción de la unidad   | Uni.           | Cua. m <sup>2</sup> | Prec. Uni. | Coste m <sup>2</sup> | %                    |  |
|  | Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> | 0,08677             | 4,68 €     | 0,41 €               | 0,083                |  |
|  | Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m <sup>3</sup> /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 <sup>2</sup> construido       |                |                     |            | 17,27 €              | 3,532                |  |
| Tabiquerías<br>ml/m <sup>2</sup> sum<br>Coef. Ventil.<br>0,181<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum | Fachada calle 1/2 asta lhd+COTEGRAN RPB  | m <sup>2</sup> | 0,78331             | 14,73 €    | 11,54 €              | 2,361                |  |
|  | Tabique de fachada calle   | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 3,68452             | 7,92 €     | 29,18 €              | 5,970                |  |
|  | Tabicón distribuciones   | m <sup>2</sup> | 0,12666             | 7,58 €     | 0,96 €               | 0,196                |  |
|  | Tabique en distribuciones  | m <sup>2</sup> | 0,10665             | 5,79 €     | 0,62 €               | 0,126                |  |
|  | Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido                               |                |                     |            | 43,15 €              | 8,827                |  |
| Revestimientos   | Enfoscado yeso a buenavista en paredes   | m <sup>2</sup> | 5,22362             | 3,39 €     | 17,69 €              | 3,619                |  |
|  | Enfoscado yeso a buenavista en techos  | m <sup>2</sup> | 0,60736             | 3,61 €     | 2,20 €               | 0,449                |  |
|  | Falso techo de escayola en baño y aseo   | m <sup>2</sup> | 0,13015             | 5,60 €     | 0,73 €               | 0,149                |  |
|  | Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,51 Euros/m <sup>2</sup> compra)              | m <sup>2</sup> | 0,94957             | 8,08 €     | 7,68 €               | 1,570                |  |
|  | Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido                         |                |                     |            | 28,29 €              | 5,788                |  |
| Aislamientos   | Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m <sup>3</sup>               | m <sup>2</sup> | 0,48779             | 2,42 €     | 1,18 €               | 0,241                |  |
|  | Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm  | m <sup>2</sup> | 1,22377             | 1,61 €     | 1,97 €               | 0,403                |  |
|  | Aislamiento suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m <sup>3</sup> ) | m <sup>2</sup> | 0,13747             | 2,25 €     | 0,31 €               | 0,063                |  |
|  | Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.                                       | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> construido                            |                |                     |            | 3,70 €               | 0,757                |  |
| Solados  | Pavimento de gres en cocina y baños (5,40 Euros/m <sup>2</sup> compra)                 | m <sup>2</sup> | 0,15012             | 10,60 €    | 1,59 €               | 0,326                |  |
|  | Pavimento de gres en paso, estar y dorm (5,40 Euros/m <sup>2</sup> compra)             | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 0,00000             | 11,91 €    | 0,00 €               | 0,000                |  |
|  | Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido                                |                |                     |            | 9,05 €               | 1,852                |  |
| Carpintería exterior<br>0,181<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum                                  | Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.                              | m <sup>2</sup> | 0,11881             | 37,26 €    | 4,43 €               | 0,906                |  |
|  | Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.                               | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 0,15850             | 6,29 €     | 1,00 €               | 0,204                |  |
|  | Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio                                       | m <sup>2</sup> | 0,12014             | 7,31 €     | 0,88 €               | 0,180                |  |
|  | Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido                      |                |                     |            | 9,71 €               | 1,987                |  |
| Carpintería interior<br>0,097<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> construido                                    |  |                |                     | 18,50 €    | 3,784                |                      |  |
| Fontanería<br>Cocina<br>1<br>Baño<br>2<br>Aseo<br>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 <sup>2</sup> construido de la misma |   |  |                     | Aislado    |                      | 20,00   | m <sup>2</sup> |
|---|---|--|---------------------|------------|----------------------|---------|----------------|
| Capítulo  | Descripción de la unidad  | Uni.   | Cua. m <sup>2</sup> | Prec. Uni. | Coste m <sup>2</sup> |         | %              |
|   | Ayudas albañilería  | ud   | 0,04338             | 101,19 €   | 4,39 €               |         | 0,898          |
|   | Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> construido                                 |  |                     |            | 74,31 €              |         | 15,202         |
| Energía solar   | Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> construido  |  |                     |            | 41,10 €              |         | 8,408          |
| Pintura   | Gotelé al temple en paredes   | m <sup>2</sup>   | 5,04037             | 0,55 €     | 2,79 €               |         | 0,570          |
|   | Gotelé al temple en techos  | m <sup>2</sup>   | 0,58739             | 0,55 €     | 0,32 €               |         | 0,066          |
|   | Plástico techos cocina y baños  | m <sup>2</sup>   | 0,15012             | 1,07 €     | 0,16 €               |         | 0,033          |
|   | Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido   |  |                     |            | 3,27 €               |         | 0,670          |
| Seguridad y salud   | Seguridad y salud de obra   | m <sup>2</sup>   | 1,00000             | 2,24 €     | 2,24 €               |         | 0,458          |
|   | Total capítulo de seguridad y salud por m <sup>2</sup> construido   |  |                     |            | 2,24 €               |         | 0,458          |
|   | Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . 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 €/m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | 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                    |
| <b>Media</b>                                 | <b>5.320,44</b> | <b>4.116,44</b>   | <b>1.177,33</b> | <b>26,67</b> | <b>6</b>     | <b>8</b>         | <b>0,46</b>                                      | <b>132,57</b>                      | <b>30,00</b>             |

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

| Análisis de valoración de urbanización por m <sup>2</sup> de la misma      |   |                |                     |            |                      |               |
|--|---|----------------|---------------------|------------|----------------------|---------------|
| Capítulo   | Descripción de la unidad  | Uni.           | Cua. m <sup>2</sup> | Prec. uni. | Coste m <sup>2</sup> | %             |
| Movimiento de tierras  | Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero    | m <sup>3</sup> | 0,97005             | 1,99 €     | 1,93 €               | 8,38          |
|  | Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero         | m <sup>3</sup> | 0,14495             | 7,84 €     | 1,14 €               | 4,94          |
|  | Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas                          | m <sup>3</sup> | 1,000000            | 1,52 €     | 1,52 €               | 6,59          |
|  | <b>Total capítulo movimiento de tierras por m<sup>2</sup></b>                         |                |                     |            |                      | <b>4,58 €</b> |
| 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 <sup>3</sup> | 0,00104             | 14,43 €    | 0,02 €               | 0,07          |
|  | <b>Total capítulo drenajes por m<sup>2</sup></b>                                      |                |                     |            |                      | <b>0,23 €</b> |
| Saneamiento de pluviales y fecales   | Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero   | m <sup>3</sup> | 0,04351             | 2,53 €     | 0,11 €               | 0,48          |
|  | Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero     | m <sup>3</sup> | 0,02901             | 9,69 €     | 0,28 €               | 1,22          |
|  | Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal. | m <sup>3</sup> | 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          |
| <b>Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m<sup>2</sup></b> |   |                |                     |            | <b>3,02 €</b>        | <b>13,12</b>  |
| Distribución de agua   | Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras                              | m <sup>3</sup> | 0,01714             | 2,53 €     | 0,04 €               | 0,19          |
|  | Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas                                | m <sup>3</sup> | 0,00734             | 9,69 €     | 0,07 €               | 0,31          |
|  | Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua                        | m <sup>3</sup> | 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 <sup>2</sup> de la misma |   |                |                     |             |                      |       |
|---|---|----------------|---------------------|-------------|----------------------|-------|
| Capítulo  | Descripción de la unidad  | Uni.           | Cua. m <sup>2</sup> | Prec. uni.  | Coste m <sup>2</sup> | %     |
|   | 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 <sup>2</sup> .  |                |                     |             | 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 <sup>2</sup> AI                 | ml             | 0,00880             | 11,59 €     | 0,10 €               | 0,44  |
|   | Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm <sup>2</sup> AI                  | ml             | 0,02200             | 8,39 €      | 0,18 €               | 0,80  |
|   | Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> .                             |                |                     |             | 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 <sup>2</sup> .                                   |                |                     |             | 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 <sup>2</sup> .                                    |                |                     |             | 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 <sup>2</sup>   | ud             | 0,03003             | 2,98 €      | 0,09 €               | 0,39  |
|   | Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm <sup>2</sup>  | ud             | 0,01024             | 6,57 €      | 0,07 €               | 0,29  |
|   | Total capítulo de alumbrado público por m <sup>2</sup> .  |                |                     |             | 1,37 €               | 5,96  |
| Riego por aspersión   | Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras  | m <sup>3</sup> | 0,00000             | 2,53 €      | 0,00 €               | 0,00  |
|   | Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.             | m <sup>3</sup> | 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 <sup>2</sup> de la misma |   |                |                     |             |                      |        |
|---|---|----------------|---------------------|-------------|----------------------|--------|
| Capítulo  | Descripción de la unidad  | Uni.           | Cua. m <sup>2</sup> | Prec. uni.  | Coste m <sup>2</sup> | %      |
|   | 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> .                                      |                |                     |             | 0,00 €               | 0,00   |
| Aceras y calzadas   | Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento   | m <sup>3</sup> | 0,10318             | 11,15 €     | 1,15 €               | 5,00   |
|   | Subbase granular todo-uno en aceras   | m <sup>3</sup> | 0,04425             | 11,15 €     | 0,49 €               | 2,14   |
|   | Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento  | m <sup>3</sup> | 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 <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 0,00048             | 13,86 €     | 0,01 €               | 0,03   |
|   | Aparcamiento de pavimento asfáltico de igual sección que calzada                                | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 0,12408             | 3,03 €      | 0,38 €               | 1,63   |
|   | Capa rodadura aglomerado ofítico S12 4cm.   | m <sup>2</sup> | 0,12408             | 2,94 €      | 0,36 €               | 1,58   |
|   | Total capítulo aceras y calzadas por m <sup>2</sup> .   |                |                     |             | 5,82 €               | 25,30  |
| Jardinería  | Césped en parques y jardines públicos   | m <sup>2</sup> | 0,00395             | 5,68 €      | 0,02 €               | 0,10   |
|   | Pradera de tierra vegetal en jardines   | m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> .   |                |                     |             | 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 <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> .  |                |                     |             | 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 <sup>2</sup> | 0,00550             | 6,76 €      | 0,04 €               | 0,16   |
|   | Total capítulo de señalización viaria por m <sup>2</sup> .                                      |                |                     |             | 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 <sup>2</sup> .                                       |                |                     |             | 0,06 €               | 0,25   |
| Derribos y demoliciones   | Derribos y demoliciones   | m <sup>2</sup> | 0,00512             | 9,65 €      | 0,05 €               | 0,21   |
|   | Total capítulo de derribos y demoliciones por m <sup>2</sup> .                                  |                |                     |             | 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 <sup>2</sup> .  |                |                     |             | 0,23 €               | 0,99   |
| 1   | Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . 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         |
| <b>Total</b>             | <b>30,00 €/m2</b> |

#### 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                    |
| <b>Media</b>                                 | <b>28.900,00</b> | <b>19.365,00</b>  | <b>4.233,00</b> | <b>5.302,00</b> | <b>8</b>     | <b>0</b>         | <b>0,58</b>            | <b>45,46</b>                       | <b>15,00</b>             |

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 m <sup>2</sup> de la misma |   |  |                     |             |                      |        |
|---|---|--|---------------------|-------------|----------------------|--------|
| Capítulo  | Descripción de la unidad  | Uni.                                     | Cua. m <sup>2</sup> | Prec. uni.  | Coste m <sup>2</sup> | %      |
| 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 m <sup>2</sup> .                            |  |                     |             | 1,16 €               | 10,06  |
| Distribución de agua  | Excavación en zanjas y pozos instalacion agua en tierras  | m <sup>3</sup>                           | 0,00734             | 2,05 €      | 0,02 €               | 0,13   |
|   | Excavación en zanjas y pozos instalacion agua en tufas  | m <sup>3</sup>                           | 0,00315             | 7,87 €      | 0,02 €               | 0,22   |
|   | Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalacion agua                                    | m <sup>3</sup>                           | 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 m <sup>2</sup> .  |  |                     |             | 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   |
|   | Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 AI                             | ml                                       | 0,00333             | 9,42 €      | 0,03 €               | 0,27   |
|   | Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 AI                              | ml                                       | 0,00833             | 6,82 €      | 0,06 €               | 0,49   |
|   | Línea 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   |
|   | Línea 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 línea de media tensión.  | ud                                       | 0,00002             | 746,24 €    | 0,01 €               | 0,11   |
|   | Total capítulo distribución de energía eléctrica por m <sup>2</sup> .                             |  |                     |             | 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 m <sup>2</sup> .       |   |  |                     |             | 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 m <sup>2</sup> .                                    |  |                     |             | 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 <sup>2</sup> de la misma |  |                |                     |            |                      |        |
|---|--|----------------|---------------------|------------|----------------------|--------|
| Capítulo  | Descripción de la unidad   | Uni.           | Cua. m <sup>2</sup> | Prec. uni. | Coste m <sup>2</sup> | %      |
|   | 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 <sup>2</sup> .                               |                |                     |            | 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 <sup>2</sup> .                                  |                |                     |            | 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 <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 0,00208             | 5,49 €     | 0,01 €               | 0,10   |
|   | Total capítulo de señalización viaria por m <sup>2</sup> .                             |                |                     |            | 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 <sup>2</sup> .                              |                |                     |            | 0,02 €               | 0,20   |
| Derribos y demoliciones   | Derribos y demoliciones  | m <sup>2</sup> | 0,00587             | 7,84 €     | 0,05 €               | 0,40   |
|   | Total capítulo de derribos y demoliciones por m <sup>2</sup> .                         |                |                     |            | 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 <sup>2</sup> .                               |                |                     |            | 0,11 €               | 0,99   |
| 1   | Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . 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         |
| <b>Total</b>             | <b>15,00 €/m2</b> |

## 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<br>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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de suelo a urbanizar j que se encuentra en l polígono fiscal i                                 |
| $CU_{i0}$ | Coste de urbanización por m <sup>2</sup> 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 <sub>i</sub> | Es la clase entera inmediatamente peor                                |
| V <sub>i</sub> | Es el valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente peor  |
| V <sub>s</sub> | 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

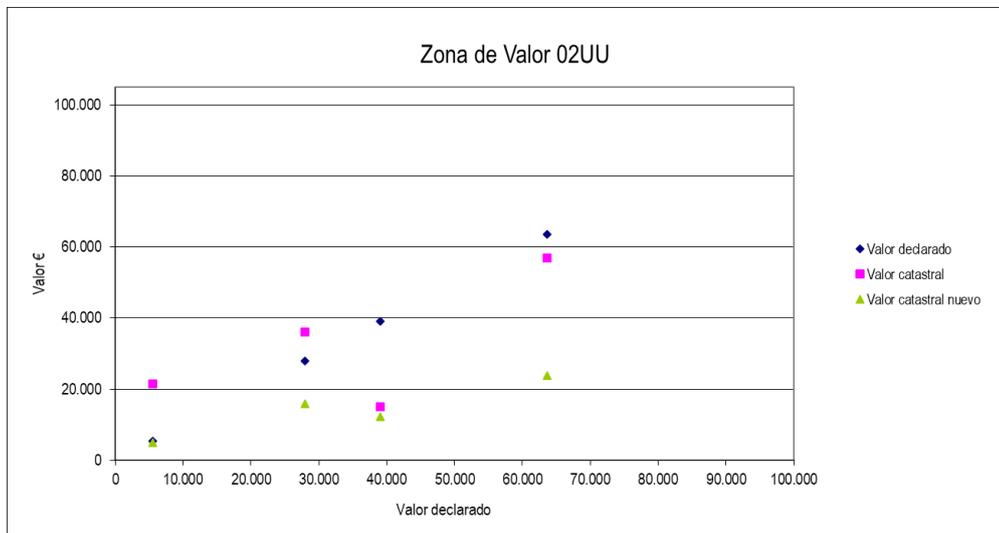
#### 6.3.1. Zona de valor 02UU. Área residencial con viviendas en edificio aislado.

##### 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            |
| <b>Medias</b>            | <b>700,88 m2</b>   | <b>222,25 m2</b>        | <b>95,25 m2</b>  | <b>34013,28 €</b>           | <b>32446,22 €</b>      | <b>14275,94 €</b>     | <b>45,77 €/m2</b>           | <b>44,68 €/m2</b>      | <b>19,73 €/m2</b>     |
| <b>Mediana</b>           |                    |                         |                  |                             |                        |                       | <b>50,59 €/m2</b>           | <b>46,77 €/m2</b>      | <b>21,78 €/m2</b>     |

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), seco (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                   |
| <b>Medias</b>            | <b>6.647,98</b>      | <b>2</b> | <b>200</b> | <b>T.Labor Secano</b> | <b>5.266,50</b>  | <b>6.522,45</b>    | <b>2.941,44</b>        | <b>2.941,44</b>               | <b>5.048,07</b>            |
| 26500089                 | 798,75               | 2        | 300        | T. LABOR SECANO       | 400,00           | 5.007,82           | 1.838,40               | 1.838,40                      | 3.125,00                   |
| <b>Medias</b>            | <b>798,75</b>        | <b>2</b> | <b>300</b> | <b>T.Labor Secano</b> | <b>400,00</b>    | <b>5.007,82</b>    | <b>1.838,40</b>        | <b>1.838,40</b>               | <b>3.125,00</b>            |
| 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                   |
| <b>Medias</b>            | <b>13.268,21</b>     | <b>2</b> | <b>350</b> | <b>T.Labor Secano</b> | <b>5.722,65</b>  | <b>3.333,41</b>    | <b>1.470,72</b>        | <b>1.470,72</b>               | <b>2.493,99</b>            |
| 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                   |
| <b>Medias</b>            | <b>5.683,20</b>      | <b>2</b> | <b>400</b> | <b>T.Labor Secano</b> | <b>2.223,33</b>  | <b>5.835,11</b>    | <b>1.103,04</b>        | <b>1.103,04</b>               | <b>1.862,98</b>            |
| 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                     |
| <b>Medias</b>            | <b>12.887,35</b>     | <b>2</b> | <b>500</b> | <b>T.Labor Secano</b> | <b>15.575,00</b> | <b>9.536,02</b>    | <b>367,68</b>          | <b>367,68</b>                 | <b>600,96</b>              |
| 26500090                 | 174,79               | 3        | 100        | PASTOS Y ARBOLADO     | 100,00           | 5.721,15           | 1.291,84               | 1.291,84                      | 1.200,00                   |
| <b>Medias</b>            | <b>174,79</b>        | <b>3</b> | <b>100</b> | <b>Pastos</b>         | <b>100,00</b>    | <b>5.721,15</b>    | <b>1.291,84</b>        | <b>1.291,84</b>               | <b>1.200,00</b>            |
| 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                     |
| <b>Medias</b>            | <b>2.390,47</b>      | <b>3</b> | <b>200</b> | <b>Pastos</b>         | <b>500,00</b>    | <b>2.275,99</b>    | <b>258,40</b>          | <b>258,40</b>                 | <b>793,33</b>              |

| 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                     |
| <b>Medias</b>            | <b>930,00</b>        | <b>3</b> | <b>300</b> | <b>Pastos</b> | <b>1.034,00</b> | <b>11.118,28</b>   | <b>64,56</b>           | <b>64,56</b>                  | <b>216,36</b>              |

### 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 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ) |
|---------------|-----------------|-------|--|
| 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 Nm<sup>3</sup>/h a 2.500 Nm<sup>3</sup>/h.

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

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

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