

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

BARÁSOAIN

Anexo de Valoración
(Revisión N°3)

INDICE

1. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS	
1.1. Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor	003
1.2. Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor	004
1.3. Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor	004
1.4. Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor	005
2. MUESTRA DE MERCADO	
2.1. Muestra de mercado de compraventas de construcciones y suelos por zona de valor	
2.1.1. Zona de valor 01HA. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado	006
2.1.2. Zona de valor 02II. Área industrial	007
2.1.3. Zona de valor 00CC. Área residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo	008
2.1.4. Coeficientes de actualización de las muestras de mercado	009
2.2. Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase	010
3. PARCELA TIPO	
3.1. Zona de valor 01HA. Área residencial con vivienda adosada	013
3.2. Zona de valor 02II. Áreas de actividad industrial	018
3.3. Zona de valor 03DD. Diseminado	021
3.4. Zona de valor 00CC. Área residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo	022
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	025
4.1.2. Zona de valor 02II. Áreas de actividad industrial	028
4.1.3. Zona de valor 03DD. Diseminado	029
4.1.4. Zona de valor 00CC. Área residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo	032
4.2. Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción	
4.2.1. Zona de valor 01HA, 02II, 03DD y 00CC	035
4.3. Costes de mercado de la urbanización	
4.3.1. Coste de urbanización en zona de valor 01	036
4.3.2. Coste de urbanización en zona de valor 02	039
5. VALORACION DEL SUELO	
5.1. Determinación del valor básico de repercusión del suelo urbanizado para los distintos usos constructivos del mismo por zona de valor	042
5.2. Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios	044
5.3. Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar	046
5.4. Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas	047
5.5. Determinación del valor del suelo consolidado en las unidades inmobiliarias de construcción	048
5.6. Determinación del suelo consolidado urbanizado sin rendimientos edificatorios	048
5.7. Valoración del suelo con rendimientos agrícolas	049
6. VALOR CATASTRAL	
6.1. Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles	050
6.2. Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral	050
6.3. Análisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor	
6.3.1. Zona de valor 01HA. Área residencial con viviendas en edificio adosado	051
6.3.2. Zona de valor 02II. Área industrial	053
6.3.3. Zona de valor 00CC. Área residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo	054
6.3.4. Zonas con aprovechamiento agroforestal	055
6.3.4.1 Tipo regadío (01), secano (02) y forestal pastos (03)	055
6.3.4.2 Tipo improductivo (04)	059
6.3.4.3 Tipo construcción (05)	059

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

7.1	Ámbito de aplicación.....	060
7.2	Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas.....	060
7.3	Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas de alta tensión.....	061
7.4	Coste de construcción por metro lineal de oleoducto.....	061

1. CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

Para un correcto conocimiento de la situación inmobiliaria del municipio de Barásoain, 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 Barásoain 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	02II	03DD	00CC	
Residencial	Unifamiliar	298		3		301
	Pisos	9			56	65
	VP					
Almacén	Pl. Baja	222	28	37	17	304
	Entreplanta	27	1		9	37
	Pl. Elevadas	39		1	2	42
Comercial	Pl. Baja	10			4	14
	Entreplanta					
	Pl. Elevadas					
Administrativo	Pl. Baja	5	6	2	1	14
	Entreplanta		1			1
	Pl. Elevadas				1	1
Hostelería	Pl. Baja	3	2			5
	Entreplanta	1	1			2
	Pl. Elevadas	1	1			2
Docentes	Pl. Baja	1			1	2
	Entreplanta					
	Pl. Elevadas					
Públicos	Pl. Baja	4				4
	Entreplanta					
	Pl. Elevadas	1				1
Trasteros	Sótano					
	Pl baja					
	Pl. Elevadas					
Garajes	Pl Baja					
	Sótano					
Suelos		67	15	8		90
Resto de usos		347	17	31	5	400
Total unidades		1.035	72	82	96	1.285

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 Barásoain 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	108 36%	0 0%	3 1%	1 0%	1 0%	32 11%	27 9%	38 13%	87 29%	1 0%
03DD	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	1 33%	0 0%	0 0%	1 33%	1 33%	0 0%
00CC	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	108 36%	0 0%	3 1%	1 0%	2 1%	32 11%	27 9%	39 13%	88 29%	1 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	9 100%	0 0%	0 0%							
03DD	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
00CC	23 41%	0 0%	0 0%	2 4%	3 5%	0 0%	2 4%	0 0%	26 46%	0 0%
TOTAL	5 63%	0 0%	0 0%	1 13%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	2 25%	0 0%

1.2.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y agrario

Zona de Valor	Antigüedad locales industriales y agrarios en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
02II	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	2 7%	0 0%	5 17%	8 28%	14 48%	0 0%
03DD	5 13%	0 0%	1 3%	0 0%	11 29%	3 8%	1 3%	6 16%	6 16%	5 13%
TOTAL	5 7%	0 0%	1 1%	0 0%	13 19%	3 4%	6 9%	14 21%	20 30%	5 7%

1.3. Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor

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

1.3.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Categoría unifamiliares					
	1	2	3	4	5	6
01HA	0 0%	6 2%	244 82%	47 16%	1 0%	0 0%
03DD	0 0%	0 0%	0 0%	2 67%	1 33%	0 0%
00CC	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	0 0%	6 2%	244 81%	49 16%	2 1%	0 0%

Zona de Valor	Categoría viviendas pisos					
	1	2	3	4	5	6
01HA	0 0%	2 22%	6 67%	1 11%	0 0%	0 0%
03DD	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
00CC	0 0%	8 14%	43 77%	5 9%	0 0%	0 0%
TOTAL	0 0%	10 15%	49 75%	6 9%	0 0%	0 0%

1.3.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y agrario

Zona de Valor	Categoría locales industriales y agrarios					
	1	2	3	4	5	6
02II	0 0%	7 24%	19 66%	3 10%	0 0%	0 0%
03DD	0 3%	0 0%	10 39%	13 42%	5 16%	0 0%
TOTAL	0 0%	7 12%	29 51%	16 28%	5 9%	0 0%

1.4. Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor

Se analiza la superficie construida con comunes de las unidades inmobiliarias que figuran en el Catastro de Barásoain 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	16 5%	14 5%	13 4%	12 4%	72 24%	78 26%	30 10%	30 10%	30 10%	3 1%
03DD	1 33%	0 0%	0 0%	0 0%	2 67%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
00CC	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	17 6%	14 5%	13 4%	12 4%	74 25%	78 26%	30 10%	30 10%	30 10%	3 1%

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	1 11%	0 0%	2 22%	0 0%	4 44%	2 22%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
03DD	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
00CC	1 2%	0 0%	27 48%	6 11%	3 5%	7 13%	4 7%	6 11%	2 4%	0 0%
TOTAL	2 3%	0 0%	29 45%	6 9%	7 11%	9 14%	4 6%	6 9%	2 3%	0 0%

1.4.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y agrario

Zona de Valor	Superficie construida locales industriales y agrarios en metros cuadrados									
	menor de 100	de 100 a 200	de 200 a 400	de 400 a 600	de 600 a 800	de 800 a 1000	de 1000 a 1500	de 1500 a 2000	de 2000 a 3000	mayor de 3000
02II	15 88%	2 12%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
03DD	13 76%	4 24%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	28 82%	6 18%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%

2. MUESTRA DE MERCADO

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

2.1.1. Zona de valor 01HA. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado.

2.1.1.1. Muestra de mercado de casas.

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor 01HA de Barásoain está compuesta por 63 elementos de las 298 casas que componen el total, presenta los siguientes valores y características:

Código de identificación	Viviendas unifamiliares												
	Superficies y topologías					Año de construc	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
4500011	183,00	108,36	126,00			Adosada	Media	2.000			2.000	210.000,00 €	2.010
4500016	183,00	106,64	124,00	Adosada	Media	2.000			2.000	234.479,99 €	2.007	TPAJD	137.123,90 €
4500017	183,00	106,64	124,00	Adosada	Media	2.000			2.000	160.000,00 €	2.011	TPAJD	123.072,00 €
4500019	183,30	110,17	128,10	Adosada	Media	2.000	2.014	Media	2.007	141.000,00 €	2.013	TPAJD	126.152,70 €
4500020	183,00	106,64	124,00	Adosada	Media	2.000			2.000	140.000,00 €	2.017	TPAJD	144.508,00 €
4500021	183,00	106,64	124,00	Adosada	Media	2.000			2.000	120.000,00 €	2.015	TPAJD	128.736,00 €
4500030	492,00	111,80	130,00	Adosada	Media	2.002			2.002	312.526,00 €	2.006	TPAJD	186.953,05 €
4500031	492,00	111,80	130,00	Adosada	Media	2.002			2.002	150.000,00 €	2.013	TPAJD	151.395,00 €
4500032	492,00	111,80	130,00	Adosada	Media	2.002			2.002	165.930,93 €	2.013	TPAJD	167.474,09 €
4500033	487,00	111,80	130,00	Adosada	Media	2.002			2.002	267.551,00 €	2.007	TPAJD	156.463,82 €
4500034	445,89	123,15	143,20	Adosada	Media	2.002			2.002	160.000,00 €	2.016	TPAJD	168.816,00 €
4500051	186,00	95,46	111,00	Adosada	Media	1.973			1.973	171.288,45 €	2.006	TPAJD	102.464,75 €
4500054	107,00	103,20	120,00	Adosada	Economica	1.900	1.968	Conservación	1.954	150.300,00 €	2.008	TPAJD	90.029,70 €

Viviendas unifamiliares													
Código de identificación	Superficies y topologías					Año de construc	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
		Útil	Constr										
4500128	205,14	129,95	151,11	Adosada	Media	1.900	2.007	Total	2.007	158.000,00 €	2.010	TPAJD	112.211,60 €
4500129	159,00	164,26	191,00	Adosada	Media	1.900	1.975	Conservación	1.900	120.000,00 €	2.011	TPAJD	92.304,00 €
4500135	92,00	87,72	102,00	Adosada	Media	1.950	1.977	Conservación	1.950	120.202,42 €	2.005	TPAJD	86.161,09 €
4500136	175,00	120,40	140,00	Adosada	Media	1.900	1.977	Conservación	1.900	147.344,00 €	2.007	TPAJD	86.166,77 €
4500144	205,00	145,34	169,00	Adosada	Economica	1.900	1.970	Conservación	1.957	102.172,06 €	2.004	TPAJD	82.973,93 €
4500039	184,00	108,36	126,00	Adosada	Media	1.998			1.998	170.000,00 €	2.005	TPAJD	121.856,00 €
4500166	184,00	106,64	124,00	Adosada	Media	1.998			1.998	242.910,00 €	2.006	TPAJD	145.308,76 €
4500247	184,00	106,64	124,00	Adosada	Media	1.998			1.998	175.000,00 €	2.006	TPAJD	104.685,00 €
4500243	184,00	106,64	124,00	Adosada	Media	1.998			1.998	178.000,00 €	2.006	TPAJD	106.479,60 €
4500244	184,00	106,64	124,00	Adosada	Media	1.998			1.998	178.000,00 €	2.006	TPAJD	106.479,60 €
4500167	184,00	106,64	124,00	Adosada	Media	1.998			1.998	180.000,00 €	2.010	TPAJD	127.836,00 €
4500246	184,00	106,64	124,00	Adosada	Media	1.998			1.998	180.000,00 €	2.006	TPAJD	107.676,00 €
4500024	155,70	108,79	126,50	Adosada	Media	2.004			2.004	120.000,00 €	2.004	TPAJD	97.452,00 €
4500025	150,70	104,83	121,90	Adosada	Media	2.004			2.004	175.000,00 €	2.004	TPAJD	142.117,50 €
4500029	150,70	104,83	121,90	Adosada	Media	2.004			2.004	185.000,00 €	2.004	TPAJD	150.238,50 €
4500027	154,00	107,93	125,50	Adosada	Media	2.004			2.004	175.000,00 €	2.004	TPAJD	142.117,50 €
4500028	154,00	107,93	125,50	Adosada	Media	2.004			2.004	190.000,00 €	2.004	TPAJD	154.299,00 €
4500236	102,00	124,70	145,00	Adosada	Media	2.004			2.004	264.445,01 €	2.007	TPAJD	154.647,44 €
4500295	102,00	124,70	145,00	Adosada	Media	2.004			2.004	198.333,99 €	2.004	TPAJD	161.067,03 €
4500237	160,00	125,56	146,00	Adosada	Media	2.004			2.004	198.334,00 €	2.004	TPAJD	161.067,04 €
4500238	119,80	115,15	133,90	Adosada	Media	2.004			2.004	183.308,00 €	2.004	TPAJD	148.864,43 €
4500239	117,00	110,08	128,00	Adosada	Media	2.004			2.004	144.849,39 €	2.004	TPAJD	117.632,19 €
4500240	120,00	112,66	131,00	Adosada	Media	2.004			2.004	153.257,39 €	2.005	TPAJD	124.460,33 €
4500229	122,28	98,78	114,86	Adosada	Media	2.007			2.007	149.513,99 €	2.007	TPAJD	87.435,78 €
4500226	107,01	98,77	114,85	Adosada	Media	2.007			2.007	153.977,02 €	2.007	TPAJD	90.045,76 €
4500211	110,46	98,79	114,87	Adosada	Media	2.007			2.007	153.977,02 €	2.007	TPAJD	90.045,76 €
4500207	120,00	142,59	165,80	Adosada	Media	2.007			2.007	153.957,02 €	2.007	TPAJD	90.034,07 €
4500232	120,00	142,59	165,80	Adosada	Media	2.007			2.007	154.069,88 €	2.007	TPAJD	90.100,07 €
4500214	124,82	98,79	114,87	Adosada	Media	2.007			2.007	153.977,02 €	2.007	TPAJD	90.045,76 €
4500217	128,00	98,81	114,89	Adosada	Media	2.007			2.007	153.977,02 €	2.007	TPAJD	90.045,76 €
4500223	124,50	142,59	165,80	Adosada	Media	2.007			2.007	151.634,94 €	2.007	TPAJD	88.676,11 €
4500186	104,71	98,51	114,55	Adosada	Media	2.007			2.007	153.977,02 €	2.007	TPAJD	90.045,76 €
4500183	104,70	98,51	114,55	Adosada	Media	2.007			2.007	153.977,02 €	2.007	TPAJD	90.045,76 €
4500189	104,71	98,51	114,55	Adosada	Media	2.007			2.007	153.977,02 €	2.007	TPAJD	90.045,76 €
4500195	139,41	98,54	114,58	Adosada	Media	2.007			2.007	154.243,80 €	2.007	TPAJD	90.201,77 €
4500198	139,40	98,50	114,54	Adosada	Media	2.007			2.007	153.977,02 €	2.007	TPAJD	90.045,76 €
4500201	139,41	98,51	114,55	Adosada	Media	2.007			2.007	153.977,02 €	2.007	TPAJD	90.045,76 €
4500204	139,38	98,51	114,55	Adosada	Media	2.007			2.007	154.295,11 €	2.007	TPAJD	90.231,78 €
4500179	148,10	92,55	107,62	Adosada	Media	2.007			2.007	137.767,20 €	2.007	TPAJD	80.566,26 €
4500172	100,39	91,50	106,39	Adosada	Media	2.007			2.007	171.288,45 €	2.007	TPAJD	100.169,49 €
4500173	103,24	86,14	100,16	Adosada	Media	2.007			2.007	174.293,53 €	2.007	TPAJD	101.926,86 €
4500169	98,70	89,90	104,54	Adosada	Media	2.007			2.007	174.293,53 €	2.007	TPAJD	101.926,86 €
4500174	103,31	86,85	100,99	Adosada	Media	2.007			2.007	174.293,51 €	2.007	TPAJD	101.926,84 €
4500170	105,24	98,97	115,08	Adosada	Media	2.007			2.007	189.318,81 €	2.007	TPAJD	110.713,64 €
4500171	105,24	98,97	115,08	Adosada	Media	2.007			2.007	220.571,44 €	2.007	TPAJD	128.990,18 €
4500168	176,44	112,43	130,73	Adosada	Media	2.007			2.007	204.344,12 €	2.007	TPAJD	119.500,44 €
4500038	132,43	99,74	115,98	Adosada	Media	2.006			2.006	167.000,00 €	2.005	TPAJD	119.705,60 €
4500037	132,31	99,53	115,73	Adosada	Media	2.006			2.006	165.000,00 €	2.005	TPAJD	118.272,00 €
4500036	132,67	99,74	115,98	Adosada	Media	2.006			2.006	165.000,00 €	2.005	TPAJD	118.272,00 €
4500035	133,38	100,01	116,29	Adosada	Media	2.006			2.006	165.000,00 €	2.005	TPAJD	118.272,00 €
Medias	170,01	108,33	125,96	Adosada	Media	1.994			1.998	170.379,54 €	2.007		116.408,98 €

2.1.2 Zona de valor 02II. Área industrial.

2.1.2.1 Muestra de mercado de suelos.

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor 02II de Barásoain está compuesta por 7 elementos de los 15 suelos que componen el total, presenta los siguientes valores y características:

Suelos												
Código de identificación	Superficie parcela	Unidad actuación	Nº plantas	Superficies edificables				Carga	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado
				Baja		Pl. Elevadas						
				m2	Uso	m2	Uso					
4500023	1500,04 m2		1	1.350,04	Industrial			1,00	126.000,00 €	2.007	TPAJD	73.684,80 €
4500156	2782,00 m2		1	2.364,70	Industrial			1,00	85.268,30 €	2.017	TPAJD	88.013,94 €
4500155	2782,00 m2		1	2.364,70	Industrial			1,00	113.471,63 €	2.014	TPAJD	122.469,93 €
4500158	2351,00 m2		1	1.998,35	Industrial			1,00	72.058,15 €	2.017	TPAJD	74.378,42 €
4500157	2351,00 m2		1	1.998,35	Industrial			1,00	96.652,66 €	2.014	TPAJD	104.317,22 €
4500159	1040,00 m2		1	780,00	Industrial			1,00	56.254,73 €	2.006	TPAJD	33.651,58 €
4500160	533,00 m2		1	399,75	Industrial			1,00	28.830,55 €	2.006	TPAJD	17.246,44 €
Medias	1905,58 m2		PB	1.607,98					82.648,00 €	2012		73.394,62 €

2.1.3 Zona de valor 00CC. Área residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo.

2.1.3.1 Muestra de mercado de pisos.

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor 00CC de Barásoain está compuesta por 29 elementos de los 56 pisos que componen el total, presenta los siguientes valores y características:

Pisos																
Código de identificación	Superficie y tipologías				Año de construcción	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Planta	Ascensor	Nº aparcamientos	Trastero m2	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado
	Superficie m2			Tipo												
	Útil	Privada	Cons													
4500272	57,00	76,00	85,37	Económica	1.962	0	1.962	Bajo	No			20.000,00 €	2.016	TPAJD	21.102,00 €	
4500048	54,65	72,86	84,02	Media	2.006	0	2.006	1º	No	1		150.253,00 €	2.006	TPAJD	89.881,34 €	
4500087	54,29	72,39	83,47	Media	2.006	0	2.006	Bajo	No	1		150.253,02 €	2.006	TPAJD	89.881,36 €	
4500055	53,36	71,14	82,03	Media	2.006	0	2.006	Bajo	No	1		156.263,15 €	2.006	TPAJD	93.476,62 €	
4500070	50,63	67,51	77,85	Media	2.006	0	2.006	Bajo	No	1		156.264,00 €	2.008	TPAJD	93.602,14 €	
4500068	53,36	71,14	82,03	Media	2.006	0	2.006	Bajo	No	1		79.286,34 €	2.015	TPAJD	85.058,39 €	
4500085	54,20	72,26	83,33	Media	2.006	0	2.006	1º	No	1		67.000,00 €	2.013	TPAJD	67.623,10 €	
4500064	54,20	72,26	83,33	Media	2.006	0	2.006	1º	No	1		150.253,00 €	2.006	TPAJD	89.881,34 €	
4500058	57,44	76,59	88,32	Media	2.006	0	2.006	1º	No	1		150.253,00 €	2.006	TPAJD	89.881,34 €	
4500065	50,63	67,51	77,85	Media	2.006	0	2.006	Bajo	No	1		138.233,00 €	2.006	TPAJD	82.690,98 €	
4500296	54,94	73,25	84,47	Media	2.006	0	2.006	1º	No	1		162.270,00 €	2.006	TPAJD	97.069,91 €	
4500086	50,63	67,51	77,85	Media	2.006	0	2.006	Bajo	No	1		162.270,00 €	2.006	TPAJD	97.069,91 €	
4500071	106,50	142,00	148,84	Media	2.003	0	2.003	1º	No			240.404,00 €	2.007	TPAJD	140.588,26 €	
4500088	96,75	129,00	129,00	Media	1.900	2003	T	2.003	Bajo	No		156.263,10 €	2.005	TPAJD	112.009,39 €	
4500269	58,52	78,02	90,31	Media	2.008	0	2.008	2º	No	1	8,5	173.496,00 €	2.008	TPAJD	103.924,10 €	
4500270	52,28	69,70	80,61	Media	2.008	0	2.008	Bajo	No	1	10,72	151.485,00 €	2.008	TPAJD	90.739,52 €	
4500273	55,34	73,79	85,34	Media	2.008	0	2.008	Bajo	No	1	10,73	172.491,00 €	2.008	TPAJD	103.322,11 €	
4500103	55,36	73,81	85,43	Media	2.008	0	2.008	Bajo	No	1	10,72	161.631,78 €	2.009	TPAJD	107.565,95 €	
4500274	59,94	79,92	92,51	Media	2.008	0	2.008	1º	No	1	8,5	123.100,00 €	2.011	TPAJD	94.688,52 €	
4500091	58,64	78,18	90,50	Media	2.008	0	2.008	1º	No		17	145.000,00 €	2.012	TPAJD	129.731,50 €	
4500275	59,81	79,74	92,30	Media	2.008	0	2.008	2º	No		21,4	134.392,52 €	2.009	TPAJD	89.438,22 €	
4500094	47,12	62,83	72,73	Media	2.008	0	2.008	3º	No			85.000,00 €	2.014	TPAJD	91.740,50 €	

Código de identificación	Pisos													Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado
	Superficie y tipologías				Año de construcción	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Planta	Ascensor	Nº aparcamientos	Trastero m²					
	Superficie m2			Tipo													
	Útil	Privada	Cons														
4500109	44,93	59,91	69,34	Media	2.008	0	2.008	3º	No			79.000,00 €	2.017	TPAJD	81.543,80 €		
4500276	58,67	78,22	90,47	Media	2.008	0	2.008	1º	No	1	10,73	128.200,00 €	2.009	TPAJD	85.317,10 €		
4500278	61,43	81,91	94,73	Media	2.008	0	2.008	1º	No	1	8,5	121.500,00 €	2.009	TPAJD	80.858,25 €		
4500279	58,54	78,05	90,27	Media	2.008	0	2.008	2º	No	1	8,5	128.400,00 €	2.010	TPAJD	91.189,68 €		
4500280	44,96	59,94	69,32	Media	2.008	0	2.008	3º	No			105.000,00 €	2.009	TPAJD	69.877,50 €		
4500277	44,96	59,94	69,32	Media	2.008	0	2.008	3º	No			50.000,00 €	2.018	TPAJD	50.000,00 €		
4500089	47,12	62,83	72,73	Media	2.008	0	2.008	3º	No	1		168.263,00 €	2.008	TPAJD	100.789,54 €		
Medias	57,11	76,15	86,68	Media	2.002		2.005	2º	No			133.318,10 €	2.009		90.363,53 €		

2.1.4 Coeficientes de actualización de las muestras de mercado

La muestra de mercado de Barásoain está elaborada con datos facilitados por la Hacienda Tributaria de Navarra, sobre valores declarados en las transmisiones realizadas entre los años 2004-2019 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	0,8121
2005	0,7168
2006	0,5982
2007	0,5848
2008	0,5990
2009	0,6655
2010	0,7102
2011	0,7692
2012	0,8947
2013	1,0093
2014	1,0793
2015	1,0728
2016	1,0551
2017	1,0322
2018	1,0000
2019	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 Barásoain presenta los siguientes valores y características por tipo y clase:

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra
4500304	1.562,05	1	100	HUERTO	12.362,41	2006	TPAJD
4500306	172,95	1	100	ARBOLADO DIVERSO	1.368,80	2006	TPAJD
4500308	160,31	1	100	PASTOS	1.268,79	2006	TPAJD
4500307	172,95	1	100	ARBOLADO DIVERSO	500,00	2009	TPAJD
4500309	160,31	1	100	PASTOS	500,00	2009	TPAJD
4500386	337,00	1	100	HUERTO	800,00	2011	TPAJD
4500310	331,39	1	100	HUERTO	1.000,00	2011	TPAJD
4500312	479,99	1	100	ARBOLADO DIVERSO	1.000,00	2011	TPAJD
4500303	1.084,16	1	100	HUERTO	1.517,00	2016	TPAJD
Medias	495,68	1	100	Regadio	2.257,44	2.009	
4500383	9.927,63	2	100	T. LABOR SECANO	6.645,00	2004	TPAJD
4500397	9.292,54	2	100	T. LABOR	6.219,30	2004	TPAJD
4500316	2.120,00	2	100	T. LABOR	3.518,74	2005	TPAJD
4500311	3.201,63	2	100	T. LABOR SECANO	6.000,00	2011	TPAJD
4500504	8.555,29	2	100	T. LABOR SECANO	11.424,00	2019	TPAJD
4500407	13.662,34	2	100	T. LABOR SECANO	18.240,00	2019	TPAJD
Medias	7.793,24	2	100	T.Labor Secano	8.674,51	2.010	
4500393	20.120,84	2	200	T. LABOR SECANO	10.589,08	2006	TPAJD
4500347	6.786,28	2	200	T. LABOR SECANO	2.982,74	2007	TPAJD
4500348	6.786,28	2	200	T. LABOR SECANO	6.876,25	2007	TPAJD
4500315	8.964,02	2	200	T. LABOR SECANO	12.000,00	2009	TPAJD
4500394	20.120,84	2	200	T. LABOR SECANO	10.593,00	2009	TPAJD
4500374	19.490,36	2	200	T. LABOR SECANO	62.078,09	2016	TPAJD
4500339	3.698,59	2	200	T. LABOR SECANO	6.330,00	2016	TPAJD
4500337	34.203,97	2	200	T. LABOR SECANO	53.020,00	2016	TPAJD
4500400	7.050,04	2	200	T. LABOR SECANO	9.897,00	2017	TPAJD
4500398	1.373,61	2	200	PASTOS	827,00	2017	TPAJD
4500336	5.013,05	2	200	T. LABOR SECANO	5.000,00	2017	TPAJD
4500402	10.086,54	2	200	T. LABOR SECANO	13.437,00	2019	TPAJD
4500375	19.490,36	2	200	T. LABOR SECANO	27.353,00	2019	TPAJD
Medias	12.552,68	2	200	T.Labor Secano	16.998,70	2.013	
4500445	16.774,84	2	300	T.LABOR	11.691,99	2004	TPAJD
4500341	18.523,41	2	300	T.LABOR	18.118,93	2005	TPAJD
4500389	13.160,81	2	300	T. LABOR SECANO	20.389,87	2006	TPAJD
4500453	23.479,38	2	300	T. LABOR SECANO	20.952,14	2007	TPAJD
4500384	40.013,36	2	300	T. LABOR SECANO	19.990,17	2007	TPAJD
4500328	2.659,52	2	300	OLIVAR	2.290,00	2014	TPAJD
4500512	18.182,93	2	300	T. LABOR SECANO	1.500,00	2014	TPAJD
4500363	2.411,98	2	300	T. LABOR SECANO	1.300,00	2014	TPAJD
4500365	222,19	2	300	PASTOS	58,00	2014	TPAJD
4500390	13.160,60	2	300	T. LABOR SECANO	4.794,00	2015	TPAJD
4500522	1.937,01	2	300	T. LABOR SECANO	800,00	2015	TPAJD
4500317	24.884,54	2	300	T. LABOR SECANO	33.829,95	2015	TPAJD
4500513	18.182,93	2	300	T. LABOR SECANO	6.000,00	2015	TPAJD
4500319	7.475,74	2	300	T. LABOR SECANO	17.857,98	2016	TPAJD
4500370	8.487,74	2	300	T. LABOR SECANO	17.942,00	2017	TPAJD
4500325	1.413,34	2	300	FRUTALES DIVERSOS	1.812,86	2017	TPAJD
4500318	4.800,00	2	300	T. LABOR SECANO	3.000,00	2018	TPAJD
4500380	18.352,62	2	300	T. LABOR SECANO	24.504,00	2019	TPAJD

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra
4500408	69.563,38	2	300	T. LABOR SECANO	92.803,00	2019	TPAJD
4500412	2.256,94	2	300	T. LABOR SECANO	3.000,00	2019	TPAJD
4500501	48.052,54	2	300	T. LABOR SECANO	64.165,00	2019	TPAJD
4500381	19.294,11	2	300	T. LABOR SECANO	25.760,00	2019	TPAJD
4500320	7.475,74	2	300	T. LABOR SECANO	2.569,00	2019	TPAJD
Medias	16.967,72	2	300	T.Labor Secano	17.179,52	2.014	
4500505	40.379,00	2	400	T. LABOR SECANO	24.340,99	2004	TPAJD
4500474	32.204,71	2	400	T.LABOR	26.251,26	2005	TPAJD
4500484	38.180,00	2	400	T.LABOR	39.866,66	2005	TPAJD
4500435	11.403,15	2	400	T.LABOR	10.297,19	2005	TPAJD
4500343	5.446,31	2	400	ALMENDROS	1.957,67	2005	TPAJD
4500344	4.183,46	2	400	ALMENDROS	1.503,75	2005	TPAJD
4500448	90.889,15	2	400	T.LABOR	29.791,68	2005	TPAJD
4500359	2.941,14	2	400	T. LABOR SECANO	1.224,47	2007	TPAJD
4500366	6.557,92	2	400	T. LABOR SECANO	2.730,21	2007	TPAJD
4500467	25.575,84	2	400	T. LABOR SECANO	22.618,00	2007	TPAJD
4500421	32.522,76	2	400	T. LABOR SECANO	48.564,00	2009	TPAJD
4500439	6.937,74	2	400	T. LABOR SECANO	10.918,22	2010	TPAJD
4500497	3.234,95	2	400	T. LABOR SECANO	6.382,81	2010	TPAJD
4500499	4.552,43	2	400	T. LABOR SECANO	6.828,60	2010	TPAJD
4500351	2.454,71	2	400	ALMENDROS	225,49	2010	TPAJD
4500378	44.531,63	2	400	T. LABOR SECANO	52.493,00	2011	TPAJD
4500355	5.260,24	2	400	T. LABOR SECANO	5.000,00	2011	TPAJD
4500470	52.240,65	2	400	T. LABOR SECANO	69.260,00	2011	TPAJD
4500459	42.933,31	2	400	T. LABOR SECANO	30.815,00	2014	TPAJD
4500357	1.760,03	2	400	VIA Y FRUTALES	400,00	2015	TPAJD
4500367	23.555,01	2	400	T. LABOR SECANO	21.279,00	2015	TPAJD
4500413	60.837,57	2	400	T. LABOR SECANO	93.754,00	2016	TPAJD
4500420	14.659,33	2	400	T. LABOR SECANO	15.323,00	2016	TPAJD
4500425	60.926,60	2	400	T. LABOR SECANO	79.801,00	2017	TPAJD
4500493	26.509,32	2	400	T. LABOR SECANO	32.950,00	2017	TPAJD
4500485	33.235,89	2	400	T. LABOR SECANO	34.700,00	2018	TPAJD
4500490	5.047,68	2	400	T. LABOR SECANO	5.100,00	2018	TPAJD
4500479	37.808,18	2	400	T. LABOR SECANO	50.423,00	2019	TPAJD
Medias	25.598,88	2	400	T.Labor Secano	25.885,68	2.011	
4500331	1.896,20	3	100	PASTOS	4.000,00	2013	TPAJD
Medias	1.896,20	3	100	Pastos	4.000,00	2.013	
4500354	4.609,00	3	200	PASTOS	765,39	2007	TPAJD
Medias	4.609,00	3	200	Pastos	765,39	2.007	
4500446	489,23	3	300	PASTOS	34,27	2004	TPAJD
4500447	286,73	3	300	PASTOS	20,11	2004	TPAJD
4500475	5.608,37	3	300	PASTOS	551,60	2005	TPAJD
4500476	385,24	3	300	PASTOS	37,89	2005	TPAJD
4500477	268,45	3	300	PASTOS	26,44	2005	TPAJD
4500478	121,56	3	300	PASTOS	11,98	2005	TPAJD
4500342	1.678,93	3	300	PASTOS	165,14	2005	TPAJD
4500436	1.113,10	3	300	PASTOS	121,31	2005	TPAJD
4500345	563,48	3	300	PASTOS	24,46	2005	TPAJD
4500346	325,45	3	300	PASTOS	14,13	2005	TPAJD
4500449	1.672,74	3	300	PASTOS	66,16	2005	TPAJD
4500450	1.127,04	3	300	PASTOS	44,57	2005	TPAJD
4500451	2.107,73	3	300	PASTOS	83,36	2005	TPAJD
4500452	360,38	3	300	PASTOS	14,24	2005	TPAJD
4500391	286,38	3	300	PASTOS	44,55	2006	TPAJD
4500395	275,00	3	300	PASTOS	10,92	2006	TPAJD

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra
4500349	265,70	3	300	PASTOS	8,79	2007	TPAJD
4500350	265,70	3	300	PASTOS	20,27	2007	TPAJD
4500454	1.239,09	3	300	PASTOS	111,15	2007	TPAJD
4500455	2.184,56	3	300	PASTOS	195,99	2007	TPAJD
4500456	453,46	3	300	PASTOS	40,72	2007	TPAJD
4500360	232,42	3	300	PASTOS	11,69	2007	TPAJD
4500361	119,03	3	300	PASTOS	5,98	2007	TPAJD
4500362	332,75	3	300	PASTOS	16,72	2007	TPAJD
4500385	413,34	3	300	PASTOS	20,76	2007	TPAJD
4500468	1.820,09	3	300	PASTOS	60,00	2007	TPAJD
4500469	980,99	3	300	PASTOS	40,00	2007	TPAJD
4500422	799,12	3	300	PASTOS	20,00	2009	TPAJD
4500423	637,79	3	300	PASTOS	16,00	2009	TPAJD
4500514	31.074,00	3	300	PASTOS	36.400,00	2008	TPAJD
4500396	275,00	3	300	PASTOS	7,00	2009	TPAJD
4500440	130,13	3	300	PASTOS	24,67	2010	TPAJD
4500498	358,43	3	300	PASTOS	85,27	2010	TPAJD
4500353	256,70	3	300	PASTOS	2,56	2010	TPAJD
4500379	576,83	3	300	PASTOS	20,00	2011	TPAJD
4500358	2.409,27	3	300	PASTOS	100,00	2011	TPAJD
4500356	752,51	3	300	PASTOS	20,00	2011	TPAJD
4500471	5.033,67	3	300	PASTOS	500,00	2011	TPAJD
4500472	994,27	3	300	PASTOS	90,00	2011	TPAJD
4500473	1.592,73	3	300	PASTOS	150,00	2011	TPAJD
4500424	492,00	3	300	PASTOS	505,20	2012	TPAJD
4500523	431,00	3	300	PASTOS	528,70	2013	TPAJD
4500329	785,62	3	300	PASTOS	30,00	2014	TPAJD
4500460	6.280,07	3	300	ARBOLADO DIVERSO	270,00	2014	TPAJD
4500461	3.818,85	3	300	ARBOLADO DIVERSO	160,00	2014	TPAJD
4500462	2.468,73	3	300	PASTOS	100,00	2014	TPAJD
4500463	789,26	3	300	ARBOLADO DIVERSO	30,00	2014	TPAJD
4500464	123,37	3	300	ARBOLADO DIVERSO	4,00	2014	TPAJD
4500465	271,33	3	300	ARBOLADO DIVERSO	10,00	2014	TPAJD
4500466	324,58	3	300	PASTOS	14,00	2014	TPAJD
4500516	18.464,93	3	300	PASTOS	121,50	2014	TPAJD
4500364	346,34	3	300	PASTOS	8,00	2014	TPAJD
4500368	2.013,05	3	300	PASTOS	44,00	2015	TPAJD
4500369	379,32	3	300	PASTOS	8,00	2015	TPAJD
4500392	286,38	3	300	PASTOS	6,00	2015	TPAJD
4500517	18.464,93	3	300	PASTOS	400,00	2015	TPAJD
4500376	265,99	3	300	PASTOS	63,93	2016	TPAJD
4500414	4.961,53	3	300	PASTOS	905,00	2016	TPAJD
4500415	643,28	3	300	PASTOS	117,00	2016	TPAJD
4500416	1.084,31	3	300	PASTOS	200,00	2016	TPAJD
4500417	1.497,32	3	300	PASTOS	268,00	2016	TPAJD
4500418	519,76	3	300	PASTOS	83,00	2016	TPAJD
4500419	329,58	3	300	PASTOS	50,00	2016	TPAJD
4500340	301,73	3	300	PASTOS	34,00	2016	TPAJD
4500338	918,91	3	300	PASTOS	116,00	2016	TPAJD
4500401	535,82	3	300	PASTOS	20,00	2017	TPAJD
4500399	1.701,63	3	300	PASTOS	74,00	2017	TPAJD
4500371	339,23	3	300	PASTOS	58,00	2017	TPAJD
4500426	1.035,90	3	300	PASTOS	23,00	2017	TPAJD
4500427	943,96	3	300	PASTOS	21,00	2017	TPAJD
4500428	1.141,74	3	300	PASTOS	25,00	2017	TPAJD
4500429	3.239,67	3	300	PASTOS	71,00	2017	TPAJD
4500430	948,64	3	300	PASTOS	21,00	2017	TPAJD
4500431	321,60	3	300	PASTOS	7,00	2017	TPAJD
4500432	380,25	3	300	PASTOS	9,00	2017	TPAJD
4500433	525,50	3	300	PASTOS	12,00	2017	TPAJD

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra
4500434	447,68	3	300	PASTOS	10,00	2017	TPAJD
4500326	1.331,09	3	300	PASTOS	163,74	2017	TPAJD
4500327	233,45	3	300	PASTOS	23,40	2017	TPAJD
4500494	511,70	3	300	PASTOS	50,00	2017	TPAJD
4500486	5.219,04	3	300	PASTOS	500,00	2018	TPAJD
4500487	185,89	3	300	PASTOS	4,00	2018	TPAJD
4500488	434,64	3	300	PASTOS	10,00	2018	TPAJD
4500489	2.675,89	3	300	PASTOS	100,00	2018	TPAJD
4500403	437,47	3	300	PASTOS	10,00	2019	TPAJD
4500404	215,10	3	300	PASTOS	5,00	2019	TPAJD
4500405	145,54	3	300	PASTOS	4,00	2019	TPAJD
4500406	328,14	3	300	PASTOS	8,00	2019	TPAJD
4500409	1.278,94	3	300	PASTOS	28,00	2019	TPAJD
4500410	3.436,36	3	300	PASTOS	75,00	2019	TPAJD
4500411	418,66	3	300	PASTOS	10,00	2019	TPAJD
4500480	1.424,58	3	300	PASTOS	31,00	2019	TPAJD
4500481	1.336,56	3	300	PASTOS	29,00	2019	TPAJD
4500482	599,67	3	300	PASTOS	13,00	2019	TPAJD
4500502	321,38	3	300	PASTOS	7,00	2019	TPAJD
4500503	156,90	3	300	PASTOS	4,00	2019	TPAJD
4500382	150,35	3	300	PASTOS	4,00	2019	TPAJD
4500377	265,99	3	300	PASTOS	6,00	2019	TPAJD
Medias	1.722,43	3	300	Pastos	461,29	2.013	

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.

3.1.2 Análisis de mercado de casas

Zona de valor donde predominan las viviendas en edificio adosado sin división horizontal. Las parcelas disponen de una construcción principal de dos plantas entrecubierta destinadas a vivienda y garaje, edificios anexos destinados a almacén y zona ajardinada o pavimentada.

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.

Viviendas unifamiliares									
Código de identificación	Superficies				Coeficientes				Valor declarado actualizado
	Parcela	Vivienda	Almacén	Porche	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
4500011	183,00	126	21		1,10	0,6448	1,00	1,05	149.142,00 €
4500016	183,00	124	21		1,10	0,6448	1,00	1,05	137.123,90 €

Viviendas unifamiliares									
Código de identificación	Superficies				Coeficientes				Valor declarado actualizado
	Parcela	Vivienda	Almacén	Porche	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
4500017	183,00	124	21		1,10	0,6448	1,00	1,05	123.072,00 €
4500019	183,30	128,1	20,8		1,10	0,7270	1,00	1,04	126.152,70 €
4500020	183,00	124	21		1,10	0,6448	1,00	1,05	144.508,00 €
4500021	183,00	124	21		1,10	0,6448	1,00	1,05	128.736,00 €
4500030	492,00	130	17		1,16	0,6614	1,00	1,04	186.953,05 €
4500031	492,00	130	17		1,16	0,6614	1,00	1,04	151.395,00 €
4500032	492,00	130	17		1,16	0,6614	1,00	1,04	167.474,09 €
4500033	487,00	130	17		1,16	0,6614	1,00	1,04	156.463,82 €
4500034	445,89	143,2	16,57		1,16	0,6614	1,00	1,04	168.816,00 €
4500051	186,00	111	76		1,10	0,4800	1,00	1,05	102.464,75 €
4500054	107,00	120	90		0,89	0,5188	0,95	1,05	90.029,70 €
4500128	205,14	151,11	18,51		1,10	0,7072	1,00	1,03	112.211,60 €
4500129	159,00	191			1,10	0,3100	1,00	1,01	92.304,00 €
4500135	92,00	102	84		1,10	0,3848	0,95	1,06	86.161,09 €
4500136	175,00	140	163		1,10	0,3100	0,90	1,04	86.166,77 €
4500144	205,00	169	132		0,89	0,5596	0,95	1,02	82.973,93 €
4500039	184,00	126	21		1,10	0,6291	1,00	1,05	121.856,00 €
4500166	184,00	124	21		1,10	0,6291	1,00	1,05	145.308,76 €
4500247	184,00	124	21		1,10	0,6291	1,00	1,05	104.685,00 €
4500243	184,00	124	21		1,10	0,6291	1,00	1,05	106.479,60 €
4500244	184,00	124	21		1,10	0,6291	1,00	1,05	106.479,60 €
4500167	184,00	124	21		1,10	0,6291	1,00	1,05	127.836,00 €
4500246	184,00	124	21		1,10	0,6291	1,00	1,05	107.676,00 €
4500024	155,70	126,5	23		0,42	0,6789	1,00	1,05	97.452,00 €
4500025	150,70	121,9	22,3		1,10	0,6789	1,00	1,05	142.117,50 €
4500029	150,70	121,9	22,3		1,10	0,6789	1,00	1,05	150.238,50 €
4500027	154,00	125,5	22,2		0,42	0,6789	1,00	1,05	142.117,50 €
4500028	154,00	125,5	22,2		0,42	0,6789	1,00	1,05	154.299,00 €
4500236	102,00	145	26		1,10	0,6789	1,00	1,04	154.647,44 €
4500295	102,00	145	26		1,10	0,6789	1,00	1,04	161.067,03 €
4500237	160,00	146	46		1,10	0,6789	1,00	1,04	161.067,04 €
4500238	119,80	133,9	20,1		1,10	0,6789	1,00	1,04	148.864,43 €
4500239	117,00	128	20		1,10	0,6789	1,00	1,04	117.632,19 €
4500240	120,00	131	21		1,10	0,6789	1,00	1,04	124.460,33 €
4500229	122,28	114,86	29,38		1,10	0,7072	1,00	1,05	87.435,78 €
4500226	107,01	114,85	29,38		1,10	0,7072	1,00	1,05	90.045,76 €
4500211	110,46	114,87	29,39		1,10	0,7072	1,00	1,05	90.045,76 €
4500207	120,00	165,8	29,4		1,10	0,7072	1,00	1,03	90.034,07 €
4500232	120,00	165,8	29,4		1,10	0,7072	1,00	1,03	90.100,07 €
4500214	124,82	114,87	29,39		1,10	0,7072	1,00	1,05	90.045,76 €
4500217	128,00	114,89	29,39		1,10	0,7072	1,00	1,05	90.045,76 €
4500223	124,50	165,8	29,4		1,10	0,7072	1,00	1,03	88.676,11 €
4500186	104,71	114,55	29,4		1,10	0,7072	1,00	1,05	90.045,76 €
4500183	104,70	114,55	29,4		1,10	0,7072	1,00	1,05	90.045,76 €
4500189	104,71	114,55	29,4		1,10	0,7072	1,00	1,05	90.045,76 €
4500195	139,41	114,58	29,4		1,10	0,7072	1,00	1,05	90.201,77 €
4500198	139,40	114,54	29,4		1,10	0,7072	1,00	1,05	90.045,76 €
4500201	139,41	114,55	29,4		1,10	0,7072	1,00	1,05	90.045,76 €
4500204	139,38	114,55	29,4		1,10	0,7072	1,00	1,05	90.231,78 €
4500179	148,10	107,62	32,73		1,10	0,7072	1,00	1,05	80.566,26 €
4500172	100,39	106,39	16,77		1,10	0,7072	1,00	1,06	100.169,49 €
4500173	103,24	100,16	17,74		1,10	0,7072	1,00	1,06	101.926,86 €
4500169	98,70	104,54	16,38		1,10	0,7072	1,00	1,06	101.926,86 €
4500174	103,31	100,99	17,53		1,10	0,7072	1,00	1,06	101.926,84 €
4500170	105,24	115,08	17,16		1,10	0,7072	1,00	1,05	110.713,64 €
4500171	105,24	115,08	17,16		1,10	0,7072	1,00	1,05	128.990,18 €
4500168	176,44	130,73	22,83		1,10	0,7072	1,00	1,04	119.500,44 €
4500038	132,43	115,98	20,75		1,10	0,6975	1,00	1,05	119.705,60 €

Viviendas unifamiliares									
Código de identificación	Superficies				Coeficientes				Valor declarado actualizado
	Parcela	Vivienda	Almacén	Porche	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
4500037	132,31	115,73	20,76		1,10	0,6975	1,00	1,05	118.272,00 €
4500036	132,67	115,98	20,75		1,10	0,6975	1,00	1,05	118.272,00 €
4500035	133,38	116,29	20,83		1,10	0,6975	1,00	1,05	118.272,00 €
Medias	170,01	125,96	29,75		1,07	0,6580	1,00	1,05	116.408,98 €

El método a utilizar, en la obtención del valor de repercusión del suelo de la unidad inmobiliaria media de la muestra para el uso vivienda, consistirá en fijar el coste de ejecución material (punto 5.1.6 de este documento) correspondiente a la parcela tipo adoptada para obtener el módulo de construcción aplicable, dicho módulo tendrá en cuenta el tipo valorativo de vivienda de la parcela tipo adoptada. Una vez obtenido el módulo se establecen los costes de ejecución material de la parcela media de la muestra considerando que esta edificación no estaba sujeta al nuevo código técnico de la construcción actualmente vigente. La relación entre los valores de repercusión del suelo por usos de la zona de valoración se fija en la proporción entre los costes de ejecución material de los distintos usos.

Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario (punto 5.2.1 de este documento), con las características de la parcela media de la muestra se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación:

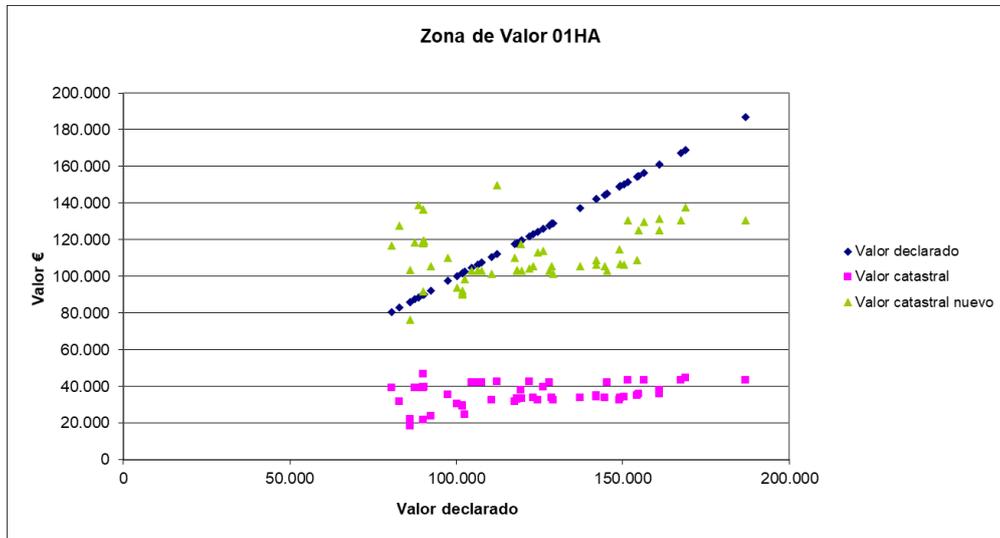
$$VR_{i10} = \frac{VM_{i0} - \sum_j VAC_{ij}}{(SUI_v \times c24 + SUI_b \times (EM_b / EM_v)) \times ks + SNC \times (E_v + E_b \times (q_b / q_v) + SLC \times \%)}$$

Siendo:

VR_{i10}	Valor Básico de Repercusión por metro cuadrado del suelo del uso predominante en el polígono fiscal i
VM_{i0}	Valor de mercado global de la parcela tipo del polígono fiscal i
VAC_{ij0}	Valor actual del total de superficie construida del uso j en la parcela-tipo del polígono fiscal i
ks_{ij}	Coefficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en el polígono fiscal i
SUI_v	Superficie de la unidad inmobiliaria de vivienda de la parcela tipo.
SUI_b	Superficie de las unidades inmobiliarias de resto de usos de la parcela tipo.
$C24$	Coefficiente corrector del valor de repercusión según la Norma 25
EM_b	Coste de ejecución material del almacén en planta baja de la parcela tipo
EM_v	Coste de ejecución material de la vivienda en la parcela tipo
SNC	Superficie no consolidada en el recinto en el que se ubica la U.I.
E_v	Edificabilidad para el uso vivienda del recinto
E_b	Edificabilidad para el resto de usos del recinto
q_v	Coefficiente de caracterización de la vivienda derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración
q_b	Coefficiente de caracterización del almacén derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración
SLC	Superficie libre consolidada en el recinto en el que se ubica la U.I.
%	Porcentaje del valor de repercusión correspondiente al suelo libre consolidado.

Características del bien inmobiliario medio de la muestra														
Superficie				Coeficiente valor tipo medio	Año construcción	Coste ejecución material estimado (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción		Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Correctores del valor de repercusión		Valor medio estimado	Valor de repercusión del suelo por m2 construido
Parcela	Vivienda	Almacén	Porche					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta		
170,01	125,96	29,75		1,07	1.994	554,17	1,4	0,6580	1,00	1,15	1,05	1	116.408,98 €	275,00 €/m2

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 275,00 €/m2 sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



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

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

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media de la muestra	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
				Vivienda	Almacén	Porche
Superficie parcela		170,01 m2	435,73 m2	275,00 m2		
Superficie construida	Vivienda	125,96 m2	134,27 m2	150,00 m2		
	Almacén	29,75 m2	73,88 m2		55,00 m2	
	Desván		112,72 m2			
	Porche		12,75 m2			10,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		1,07	1,08	1,10	0,42	0,48
Año de construcción		1.994	1.957	2.020	2.020	2.020
Edificabilidad real	Vivienda	0,74 m2/m2	0,31 m2/m2	0,55 m2/m2		
	Otros usos	0,17 m2/m2	0,46 m2/m2		0,24 m2/m2	
Edificabilidad ponencia	Vivienda	0,74 m2/m2	0,64 m2/m2	0,85 m2/m2		
	Otros usos	0,17 m2/m2	0,28 m2/m2		0,37 m2/m2	
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	554,17 €/m2	559,60 €/m2	572,00 €/m2		
	Otros usos	211,59 €/m2	210,03 €/m2		218,40 €/m2	249,60 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,6580	0,5716	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,05	1,04	1,03	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado		84.539,95 €	125.240,93 €	153.864,45 €	21.541,02 €	4.476,06 €
Valor suelo sin consolidar			6.534,77 €	11.719,12 €		
Valor suelo libre consolidado		1.142,45 €	2.823,52 €	1.287,00 €		
Valor por m2 construido		542,91 €/m2	375,40 €/m2	836,66 €/m2		
Valor de repercusión del suelo		120,00 €/m2	120,00 €/m2	120,00 €/m2	45,00 €/m2	

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la zona de valor 02AA es de 1.089,01 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 938,80 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado ni suelo sin consolidar.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 357,51 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

3.2 Zona de valor 02II. Áreas de actividad industrial.

3.2.1 Análisis de mercado de suelos.

La parcela media de las muestras de mercado tiene en cuenta los datos literales establecidos en el sistema general de caracterización de las unidades inmobiliarias constituidas por 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					
4500023	1.500,04 m2	1.350,04 m2			1,12	73.684,80 €	49,12 €	54,58 €
4500156	2.782,00 m2	2.364,70 m2			1,12	88.013,94 €	31,64 €	37,22 €
4500155	2.782,00 m2	2.364,70 m2			1,12	122.469,93 €	44,02 €	51,79 €
4500158	2.351,00 m2	1.998,35 m2			1,12	74.378,42 €	31,64 €	37,22 €
4500157	2.351,00 m2	1.998,35 m2			1,12	104.317,22 €	44,37 €	52,20 €
4500159	1.040,00 m2	780,00 m2			1,12	33.651,58 €	32,36 €	43,14 €
4500160	533,00 m2	399,75 m2			1,12	17.246,44 €	32,36 €	43,14 €
Medias	1.905,58 m2	1.607,98 m2			1,12	73.394,62 €	37,93 €	45,61 €

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

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

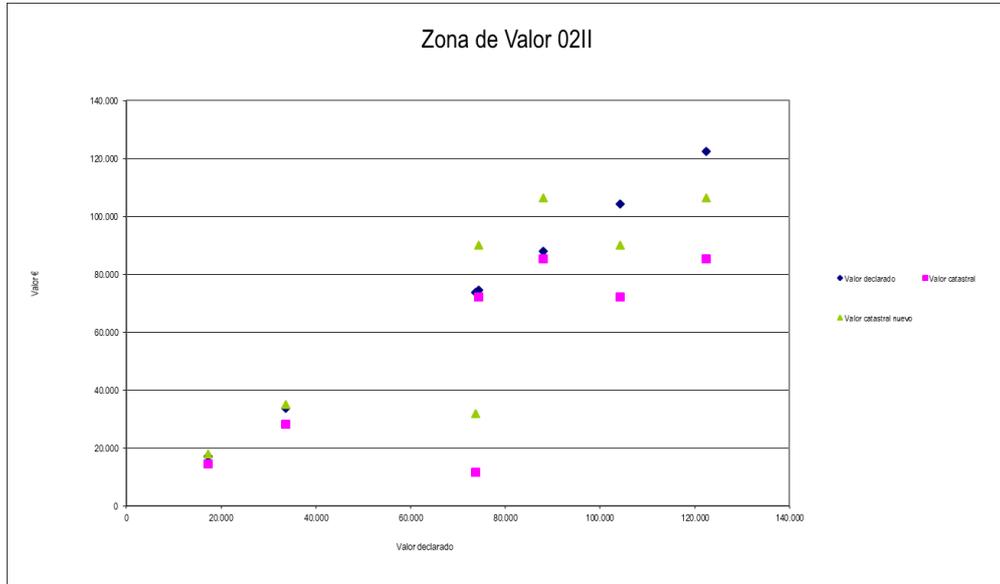
$$VSNC_{ik} = (VR_{ivk} \times (E_{ivk} + E_{iok} \times (0,42 / 1,10))) \times c05_k \times c082_k \times SNC_{ik} + SLC_{ik} \times VR_{ivk} \times 10\%$$

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

Siendo:

$VSNC_{ik}$	Valor del suelo no consolidado del recinto k del polígono i
SNC_{ik}	Suelo no consolidado del recinto k del polígono i
VR_{ivk}	Valor de repercusión para el uso residencial del recinto k del polígono fiscal i
SLC_{ik}	Suelo libre consolidado del recinto k del polígono i
10 %	Porcentaje del valor de repercusión de uso residencial del recinto estimado como suelo libre consolidado
E_{ivk}	Edificabilidad para el uso residencial del recinto k del polígono fiscal i
E_{iok}	Edificabilidad para el resto de usos del recinto k del polígono fiscal i
CU_{ik}	coste de urbanización por m ² aplicable al recinto k del polígono fiscal i
$C082_k$	Coficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo a la Norma 8.2.
$c05_k$	Coficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5
1,10	Coficiente correspondiente al uso vivienda de la tabla 10.a de los parámetros generales de valoración
0,42	Coficiente 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 45,06 €/m² sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



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

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
Superficie parcela		6.565,38 m2	1.000,00 m2
Superficie construida	Nave industrial	1.343,49 m2	800,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		0,75	0,50
Año de construcción		2.000	2.020
Edificabilidad real	Planta baja	0,20 m2/m2	0,80 m2/m2
Edificabilidad ponencia	Planta baja	0,68 m2/m2	0,80 m2/m2
Coste ejecución material estimado (Em)	Nave industrial	388,11 €/m2	260,00 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,36	1,36
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,6625	1,0000
	Conservación	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,12	1,12
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00
Valor medio estimado		613.498,91 €	314.320,67 €
Valor por m2 construido		456,65 €/m2	393,80 €/m2
Valor de repercusión del suelo		35,00 €/m2	35,00 €/m2

El valor estimado para la nave industrial de nueva construcción en la zona de valor 02II es de 392,80 €/m2.

3.3 Zona de valor 03DD. Diseminado

No pudiendo contar con muestras de mercado, debido al escaso número de construcciones en suelo no urbanizable, se establece el valor de repercusión por comparación con el asignado a la zona de valor que presenta una menor cuantía, 120,00 €/m² de la zona de valor 01HA, fijándose una proporción del 7,5 % con respecto al citado valor de repercusión.

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Casa de campo	Almacén	Porche
Superficie parcela		5440,50 m ²	140,00 m ²		
Superficie construida	Casa de campo con uso residencial	110,10 m ²	30,00 m ²		
	Almacén	424,41 m ²		100,00 m ²	
	Porche	93,25 m ²			10,00 m ²
Coeficiente de valor tipo medio		0,85	0,94	0,34	0,41
Año de construcción		1.982	2.020	2.020	2.020
Edificabilidad real	Casa de campo con uso residencial	0,02 m ² /m ²	0,21 m ² /m ²		
	Otros usos	0,10 m ² /m ²		0,79 m ² /m ²	
Edificabilidad ponencia	Casa de campo con uso residencial	0,03 m ² /m ²	0,21 m ² /m ²		
	Otros usos	0,17 m ² /m ²		0,79 m ² /m ²	
Coste ejecución material estimado (Em)	Casa de campo con uso residencial	439,40 €/m ²	488,80 €/m ²		
	Otros usos	179,40 €/m ²		176,80 €/m ²	213,20 €/m ²
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5447	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,93	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,05	1,09	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		102.139,05 €	20.635,71 €	24.879,93 €	3.000,23 €
Valor suelo libre consolidado		3.917,16 €			
Valor por m ² construido		162,70 €/m ²	346,54 €/m ²		
Valor de repercusión del suelo		9,00 €/m ²	9,00 €/m ²	3,00 €/m ²	3,00 €/m ²

El valor estimado para la casa de campo con uso residencial de nueva construcción en la zona de valor 03DD es de 805,82 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 694,67 €/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.

3.4 Zona de valor 00CC. Área residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo.

3.4.1 Análisis de mercado de pisos

Formado por aquellos recintos incluidos en ámbitos clasificados urbanísticamente como urbanos o urbanizables con uso característico o predominante residencial y que contengan, o este prevista su construcción (conforme a normativa urbanística de desarrollo), unidades de construcción del tipo "Residencial en piso" según el cuadro de valor tipo del sistema General de caracterización de las construcciones (resolución 517/2013 de 20 de junio), como resultado de una división de propiedad horizontal.

Uso residencial en edificios de pisos, se adopta como unidad inmobiliaria tipo un piso en planta 1ª con ascensor; se encuentra en un edificio que ha agotado su capacidad urbanística.

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

Código de identificación	Pisos											Valor declarado actualizado (sin garaje o trastero)
	Superficies			Planta	Ascensor	Garaje	Trastero	Coeficientes				
	Útil	Construida privada	Construida					Tipo	Antigüedad	Conservac	Superficie	
4500272	57	76	85,37	Bajo	No		0	1	0,4312	0,9	1,05	21.102,00 €
4500048	54,645	72,86	84,02	1º	No		0	1	0,6975	1	1,05	83.881,34 €
4500087	54,293	72,39	83,47	Bajo	No		0	1	0,6975	1	1,05	83.881,36 €
4500055	53,355	71,14	82,03	Bajo	No		0	1	0,6975	1	1,05	87.476,62 €
4500070	50,633	67,51	77,85	Bajo	No		0	1	0,6975	1	1,06	87.602,14 €
4500068	53,355	71,14	82,03	Bajo	No		0	1	0,6975	1	1,05	79.058,39 €
4500085	54,195	72,26	83,33	1º	No		0	1	0,6975	1	1,05	61.623,10 €
4500064	54,195	72,26	83,33	1º	No		0	1	0,6975	1	1,05	83.881,34 €
4500058	57,443	76,59	88,32	1º	No		0	1	0,6975	1	1,04	83.881,34 €
4500065	50,633	67,51	77,85	Bajo	No		0	1	0,6975	1	1,06	76.690,98 €
4500296	54,938	73,25	84,47	1º	No		0	1	0,6975	1	1,05	91.069,91 €
4500086	50,633	67,51	77,85	Bajo	No		0	1	0,6975	1	1,06	91.069,91 €
4500071	106,5	142	148,84	1º	No		0	1	0,67	1	0,96	140.588,26 €
4500088	96,75	129	129	Bajo	No		0	1	0,67	1	0,99	112.009,39 €
4500269	58,515	78,02	90,31	2º	No		8,5	1	0,7172	1	1,04	95.799,10 €
4500270	52,275	69,7	80,61	Bajo	No		10,72	1	0,7172	1	1,05	82.059,52 €
4500273	55,343	73,79	85,34	Bajo	No		10,73	1	0,7172	1	1,05	94.639,61 €
4500103	55,358	73,81	85,43	Bajo	No		10,72	1	0,7172	1	1,05	98.885,95 €
4500274	59,94	79,92	92,51	1º	No		8,5	1	0,7172	1	1,04	86.563,52 €
4500091	58,635	78,18	90,5	1º	No		17	1	0,7172	1	1,04	125.481,50 €
4500275	59,805	79,74	92,3	2º	No		21,4	1	0,7172	1	1,04	84.088,22 €
4500094	47,123	62,83	72,73	3º	No		0	1	0,7172	1	1,06	91.740,50 €
4500109	44,933	59,91	69,34	3º	No		0	1	0,7172	1	1,07	81.543,80 €
4500276	58,665	78,22	90,47	1º	No		10,73	1	0,7172	1	1,04	76.634,60 €
4500278	61,433	81,91	94,73	1º	No		8,5	1	0,7172	1	1,03	72.733,25 €
4500279	58,538	78,05	90,27	2º	No		8,5	1	0,7172	1	1,04	83.064,68 €
4500280	44,955	59,94	69,32	3º	No		0	1	0,7172	1	1,07	69.877,50 €
4500277	44,955	59,94	69,32	3º	No		0	1	0,7172	1	1,07	50.000,00 €
4500089	47,123	62,83	72,73	3º	No		0	1	0,7172	1	1,06	94.789,54 €
Medias	57,11	76,15	86,68					1,00	0,6966	1,00	1,04	85.231,63 €

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

Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario, con las características de la parcela media de la muestra, a cuyo valor declarado se habrá deducido el coste de unidad de garaje (9.000 €) y el trastero (300 €/m²) si los tuviera, se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación:

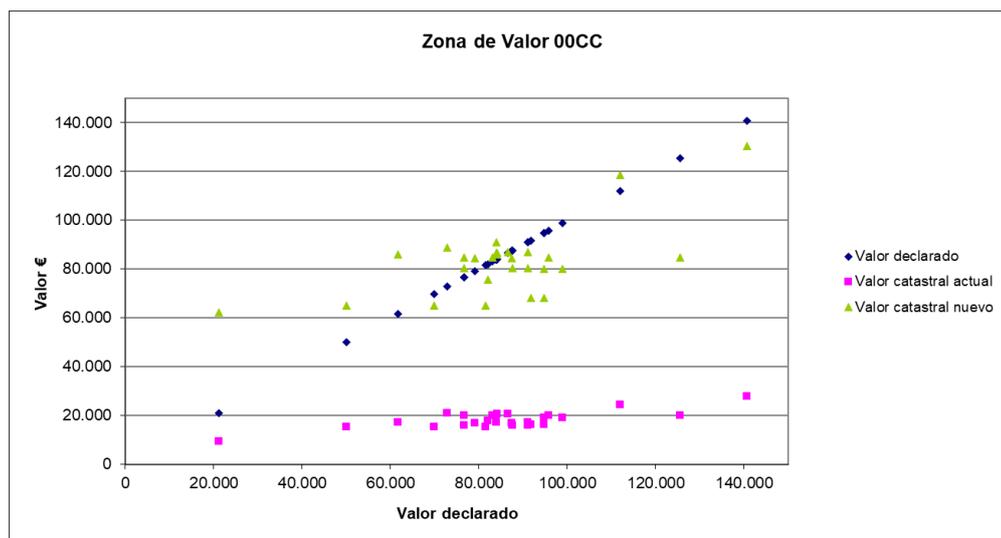
$$VR_{i10} = \frac{VM_{i0} - \sum_j VAC_{ij}}{Sv \times c25 \times ks}$$

Siendo:

- VR_{i10} Valor Básico de Repercusión por metro cuadrado del suelo del uso predominante en el polígono fiscal i
- VM_{i0} Valor de mercado de la unidad inmobiliaria tipo del polígono fiscal i
- VAC_{ij0} Valor actual del total de superficie construida del uso j en la unidad inmobiliaria-tipo del polígono fiscal i
- ks_{ij} Coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en el polígono fiscal i
- Sv_j Superficie de la unidad inmobiliaria tipo de uso vivienda.
- $C25$ Coeficiente corrector por superficie del valor básico de repercusión de la vivienda

Características de la unidad inmobiliaria media de la muestra														
Superficie			Coeficiente valor tipo medio	Año construcción	Coste ejecución material estimado (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción		Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Correctores del valor de repercusión		Valor medio estimado		Valor de repercusión del suelo por m ² construido
Útil	Privada	Construida					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta	Valor total	Valor m ² construido	
57.11	76.15	86.68	1,00	2.002	520	1,4	0,6966	1,00	1,15	1,04	1	85.231,63 €	983,31 €	416,00 €/m ²

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 416,00 €/m² sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



El artículo 22.1 de la LFRRTCN establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste. 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 muestra, media de catastro y unidad inmobiliaria tipo	Unidad inmobiliaria media de la muestra	Unidad inmobiliaria media de catastro	Unidad inmobiliaria tipo adoptada	
			Vivienda	Bajera
Superficie útil	57,11 m2	89,08 m2	90,30 m2	
Superficie privada	76,15 m2	103,58 m2	105,00 m2	
Superficie construida	86,68 m2	114,36 m2	115,00 m2	57,50 m2
Coficiente valor tipo medio	1,00	0,97	1,00	0,42
Año construcción	2002	1.958	2020	2020
Coste ejecución material estimado (Em)	520,00 €/m2	503,76 €/m2	520,00 €/m2	218,40 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,6966	0,5882	1,0000
	Conservación	1,00	0,98	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,04	1,05	1,11
	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	Valor total	85.231,63 €	68.137,85 €	106.769,50 €
	Valor m2 construido	983,31 €	595,81 €/m2	889,75 €/m2
Valor de repercusión del suelo por m2 construido	190,00 €/m2	190,00 €/m2	190,00 €/m2	45,00 €/m2

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la zona de valor 00CC es de 1.097,94 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 946,50 €/m2 de superficie construida.

4 ANALISIS DE COSTES

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

4.1.1 Zona de valor 01HA. Casco Histórico.

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

Superficie cocina	13,22 m ²
Superficie 2 baños	4,95 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	129,50 m ²
Fachada a calle	5,00 ml
Tabicón distribuciones	11,38 ml
Tabique distribuciones	21,00 ml
Superficie construida	175,00 m ²
Carpintería exterior	24,50 m ²
Carpintería interior	17,50 m ²
Superficie parcela	275,00 m ²
Altura edificación	B+1
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Adosado		150,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno 2 Kg/cm ² Hormi. Limpi. 0,50 ml	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,14693	16,64 €	2,45 €	0,428
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	70,83 €	2,48 €	0,433
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,06442	93,26 €	6,01 €	1,050
	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,04751	146,18 €	6,94 €	1,214
	Total capítulo cimentación por m ² construido					17,88 €
Saneamiento Planta Baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02008	29,44 €	0,59 €	0,103
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	22,60 €	0,43 €	0,075
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	18,54 €	1,68 €	0,294
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	17,22 €	0,27 €	0,047
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00976	157,38 €	1,54 €	0,268
Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	180,78 €	2,75 €	0,480	
Total capítulo de saneamiento por m ² construido					7,26 €	1,269
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,01983	129,46 €	2,57 €	0,449
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,01983	129,46 €	2,57 €	0,449
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00488	1.282,01 €	6,25 €	1,093
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02683	22,93 €	0,62 €	0,108
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,07317	23,65 €	1,73 €	0,303
	Linea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,12195	9,19 €	1,12 €	0,196
Total capítulo acometidas por m ² construido					14,85 €	2,597
Estructura Planta Baja 1 Plantas vivi. 2	Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.	m ³	0,03111	255,27 €	7,94 €	1,388
	Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado	m ²	0,33333	34,62 €	11,54 €	2,018
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	11,0039	0,78 €	8,56 €	1,497
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16809	54,44 €	9,15 €	1,600
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,79333	10,87 €	8,62 €	1,507
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,78 €	0,86 €	0,150
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,72787	6,47 €	4,71 €	0,823
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	25,47 €	25,47 €	4,453

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Adosado			150,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,52 €	0,52 €	0,090
	Total capítulo estructura por m ² construido				77,37 €	13,527
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	0,00000	34,82 €	0,00 €	0,000
3 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,40000	31,53 €	12,61 €	2,205
100,00 %	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02908	33,70 €	0,98 €	0,171
Inclinada	Canalón de PVC	ml	0,08230	26,58 €	2,19 €	0,382
2 Alturas	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,06173	21,92 €	1,35 €	0,237
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,07407	135,17 €	10,01 €	1,750
	-Cubierta plana invertida zona descubierta, incluso canalon, bajante y alero	m ²	0,00000	111,98 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo cubierta por m ² construido				27,14 €	4,745
Conductos ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,11733	12,92 €	1,52 €	0,265
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m ²	0,05200	12,92 €	0,67 €	0,117
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,02667	75,53 €	2,01 €	0,352
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm campana cocina	ml	0,06533	12,92 €	0,84 €	0,148
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03333	44,24 €	1,47 €	0,258
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06000	11,48 €	0,69 €	0,120
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02667	382,62 €	10,20 €	1,784
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				17,41 €	3,044
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer , incluso manchado	m2	0,43682	69,76 €	30,47 €	5,327
Coef. Facha. 0,22	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,95227	2,64 €	2,52 €	0,440
ml/m ² sum	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm. lámina asf.	ml	0,18993	4,55 €	0,86 €	0,151
Coef. Ventil. 0,181	Tabique de fachada calle	m2	0,35731	15,99 €	5,71 €	0,999
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12363	17,97 €	2,22 €	0,388
	Afeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10250	19,69 €	2,02 €	0,353
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m2	0,90330	21,86 €	19,74 €	3,452
	Tabicon distribuciones	m2	0,58604	20,92 €	12,26 €	2,144
m ² /m ² sum	Tabique en distribuciones	m2	0,20271	15,99 €	3,24 €	0,567
	Total capítulo tabiquerías por m2 construido				79,05 €	13,820
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,94088	9,35 €	18,14 €	3,171
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,66059	9,98 €	6,59 €	1,152
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,15006	15,45 €	2,32 €	0,405
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m ² compra)	m ²	0,60842	23,64 €	14,38 €	2,515
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				41,43 €	7,243
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	0,37706	6,68 €	2,52 €	0,440
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,47407	4,44 €	2,10 €	0,368
	Aislamiento suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m ³)	m ²	0,03111	6,21 €	0,19 €	0,034
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.	m ²	0,03989	14,24 €	0,57 €	0,099
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,09333	13,48 €	1,26 €	0,220
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				6,64 €	1,161
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (6,60 Euros/m ² compra)	m ²	0,17415	30,56 €	5,32 €	0,930
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (10,220 Euros/m ² compra)	m ²	0,68916	37,00 €	25,50 €	4,458
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,72246	3,66 €	2,65 €	0,463
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,19200	60,73 €	11,66 €	2,038
	Zanquín madera en gradas	ud	0,21333	4,46 €	0,95 €	0,166
	-Gradas terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	ml	0,00000	29,89 €	0,00 €	0,000
	-Pavimento de terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	m ²	0,00000	32,86 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo de solados por m ² construido				46,08 €	8,056
Carpintería exterior	Ventana madera pino del pais incluso pintura 1,60x1,50 m.	m ²	0,13907	164,37 €	22,86 €	3,996
0,181	Balcón madera pino del pais incluso pintura 0,75x2,20 m.	m ²	0,01719	171,09 €	2,94 €	0,514
m ² /m ² sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40701	4,77 €	1,94 €	0,339
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,15626	24,03 €	3,76 €	0,657
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40701	1,85 €	0,75 €	0,132
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,12363	28,26 €	3,49 €	0,611
	Persiana de plástico totalmente instalada	m ²	0,18553	27,96 €	5,19 €	0,907
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,14063	20,16 €	2,84 €	0,496
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				43,77 €	7,652
Carpintería interior	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,00667	470,74 €	3,14 €	0,549
0,105	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03100	184,57 €	5,72 €	1,000
m ² /m ² sum	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,02667	177,78 €	4,74 €	0,829
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,02000	197,59 €	3,95 €	0,691
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,15624	12,80 €	2,00 €	0,350
	Barandado escalera de 90 cm, perfilera metálica y pasamanos madera.	ml	0,06667	223,07 €	14,87 €	2,600

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Adosado			150,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				34,42 €	6,018
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00667	307,89 €	2,05 €	0,359
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,13867	13,05 €	1,81 €	0,316
1	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,00667	188,12 €	1,25 €	0,219
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00667	231,46 €	1,54 €	0,270
2	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,00667	243,38 €	1,62 €	0,284
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00667	329,17 €	2,19 €	0,384
1	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Victoria"grifería monomando Victoria aseo	ud	0,00667	527,63 €	3,52 €	0,615
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,01333	346,98 €	4,63 €	0,809
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01333	418,40 €	5,58 €	0,975
	Bañera 1,70,lavabo,inodoro,bidé,"Victoria"grifería monomando Victoria baño	ud	0,01333	666,06 €	8,88 €	1,553
	Ayudas albañilería	ud	0,00667	392,88 €	2,62 €	0,458
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				35,70 €	6,241
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00667	1.535,56 €	10,24 €	1,790
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,06867	10,27 €	0,70 €	0,123
	Caldera totalmente instalada,incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00667	1.967,91 €	13,12 €	2,294
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,70792	13,40 €	9,49 €	1,659
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08978	136,47 €	12,25 €	2,142
	Ayudas de albañilería	ud	0,00667	153,51 €	1,02 €	0,179
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				46,83 €	8,187
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,00667	1.931,04 €	12,87 €	2,251
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda unifamiliar	ud	0,00667	661,85 €	4,41 €	0,771
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				17,29 €	3,022
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00488	65,04 €	0,32 €	0,055
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,11610	9,19 €	1,07 €	0,187
	Cuadro de protección electrificación alta 5 Kw 5 circuitos	ud	0,00667	178,81 €	1,19 €	0,208
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00667	315,48 €	2,10 €	0,368
	Puntos de luz, tomas de energía vivienda	ud	0,00667	1.273,18 €	8,49 €	1,484
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00667	208,92 €	1,39 €	0,244
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00488	297,03 €	1,45 €	0,253
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00488	3.580,45 €	17,47 €	3,053
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00667	365,06 €	2,43 €	0,425
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				35,91 €	6,278
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00111	305,99 €	0,34 €	0,059
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,01111	50,14 €	0,56 €	0,097
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,01889	9,38 €	0,18 €	0,031
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,01111	6,19 €	0,07 €	0,012
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00111	110,71 €	0,12 €	0,022
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,01667	5,44 €	0,09 €	0,016
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00111	638,05 €	0,71 €	0,124
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00111	1.664,48 €	1,85 €	0,323
11 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,06667	11,56 €	0,77 €	0,135
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,06667	11,51 €	0,77 €	0,134
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,06667	10,28 €	0,69 €	0,120
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00056	110,80 €	0,06 €	0,011
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00667	80,22 €	0,53 €	0,094
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02000	96,32 €	1,93 €	0,337
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00667	115,61 €	0,77 €	0,135
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				9,43 €	1,649
Pintura	Pintura plastica gotele paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	1,87291	2,88 €	5,39 €	0,942
	Pintura plastica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	0,68916	2,95 €	2,03 €	0,355
	Plastico techos cocina y baños	m ²	0,17415	2,95 €	0,51 €	0,090
	Total capítulo de pintura por m ² construido				7,93 €	1,387
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	5,60 €	5,60 €	0,980
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² construido				5,60 €	0,980
	Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo			150,00 €	572,00 €	100,00

4.1.2 Zona de valor 02II. 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.....	800,00 m2
Fachada a calle.....	15,00 m2
Superficie construida.....	800,00 m2
Superficie parcela.....	1.000,00 m2
Carpintería exterior.....	19,75 m2
Altura edificación.....	B
Altura planta.....	7,50 ml

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

Análisis de nave industrial por m ² construido de la misma		800 m ²				
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno 2 Kg/cm ² Hormi. limpi. 0,10 ml	Excavación de zapatas de pilares en terreno blando	m ³	0,01016	3,24 €	0,03 €	0,013
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación y zanjas 10 cm.	m ³	0,00510	18,27 €	0,09 €	0,036
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimenta.	m ³	0,00506	25,68 €	0,13 €	0,050
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zunchos fachadas y medianiles	m ³	0,01924	32,00 €	0,62 €	0,237
	Hierro B-500 en zapatas y zunchos cimentación	kg	2,15610	0,24 €	0,51 €	0,197
	Total capítulo cimentación por m ² construido				1,38 €	0,532
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02109	7,52 €	0,16 €	0,061
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,06563	8,45 €	0,55 €	0,213
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01875	6,62 €	0,12 €	0,048
	Arqueta 60x60 tapa y marco metalicos	ud	0,00250	53,63 €	0,13 €	0,052
	Arqueta 40x40 tapa y marco metalicos	ud	0,00577	34,04 €	0,20 €	0,076
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				1,17 €	0,449
Acometidas	Acometida de saneamiento D=250 mm. fecales (10 m.)	ml	0,01250	27,98 €	0,35 €	0,135
	Acometida de saneamiento D=300 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,01250	31,59 €	0,39 €	0,152
	Acometida de agua 80 mm. incluso arqueta	ud	0,00125	352,75 €	0,44 €	0,170
	Derechos de acometida de redes abastecimiento	ud	0,00125	3.807,32 €	4,76 €	1,830
	Derechos de acometida de energía eléctrica	ud	0,00125	6,99 €	0,01 €	0,003
	Caja general de protección	ud	0,00125	99,41 €	0,12 €	0,048
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01250	9,57 €	0,12 €	0,046
	Acometida de telefonía, desde punto de toma hasta armario de enlace	ml	0,01250	14,92 €	0,19 €	0,072
	Total capítulo acometidas por m ² construido				6,38 €	2,455
Estructura 15 ml luz 8,15 ml altura	Hierro en cerchas 20 m x 5 m y pilares total de la estructura 1 m ² construido	kg	1,49333	29,81 €	44,51 €	17,121
	Pintura protección estructura en total de la estructura 1 m ² construido	kg	1,00000	10,38 €	10,38 €	3,993
	Total capítulo estructura por m ² construido				54,90 €	21,114
Cubierta	Cubierta panel nervado sándwich de 30 mm. doble chapa de 0'5 mm galva.	m ²	1,00000	39,36 €	39,36 €	15,138
	Canalón de PVC	ml	0,07273	7,55 €	0,55 €	0,211
	Bajante de pluviales PVC D=200 mmm	ml	2,92800	7,11 €	20,81 €	8,005
	Total capítulo cubierta por m ² construido				60,72 €	23,355
Tabiquerías	Fachada panel prefabricado RF-30 hormigón blanco lavado, 20 cm espesor	m ²	0,68194	101,09 €	68,94 €	26,514
	Panel divisorio propiedades RF-180, hormi. prefabricado 2'00x9'50 m y 20 cm	m2	0,51469	96,80 €	49,82 €	19,162
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				118,76 €	45,676
Solados	Solera hormi. HP-35, 20 cm, 600 gr/m ³ de fibra, encachado e=20 cm	m ²	0,97313	7,70 €	7,50 €	2,884
	Total capítulo de solados por m ² construido				7,50 €	2,884
Carpintería	Puerta acceso a nave	m ²	0,06188	32,79 €	2,03 €	0,780
	Carpintería exterior	m ²	0,12213	24,49 €	2,99 €	1,151
	Colocación de cercos	m ²	0,18400	6,78 €	1,25 €	0,480
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				6,27 €	2,411
Fontanería	Punto interior en nave de desagües fecales	ud	0,00125	601,01 €	0,75 €	0,289
	Punto interior en nave de agua fría	ud	0,00125	601,01 €	0,75 €	0,289
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				1,50 €	0,578
Electricidad	Centralización de contadores	ud	0,00125	68,01 €	0,09 €	0,033

Análisis de nave industrial por m ² construido de la misma		800 m ²				
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
	Derivaciones a bajera	ud	0,00125	54,29 €	0,07 €	0,026
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				0,15 €	0,059
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	1,27 €	1,27 €	0,487
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² construido				1,27 €	0,487
	Total de ejecución material por m ² construido de nave				260,00 €	100,00

4.1.3 Zona de valor 03DD. Diseminado.

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

Superficie cocina	20,22 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	23,22 m ²
Fachada a calle	4,00 ml
Tabicón distribuciones	1,95 ml
Tabique distribuciones	3,60 ml
Superficie construida	30,00 m ²
Carpintería exterior	4,20 m ²
Carpintería interior	3,00 m ²
Superficie parcela	140,00 m ²
Altura edificación	B
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Aislado 30,00 m ²				
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,12755	29,26 €	3,73 €	0,764
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,00700	34,22 €	0,24 €	0,049
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,03719	87,76 €	3,26 €	0,668
Hormi. Limpi. 0,50 ml	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,08336	70,62 €	5,89 €	1,204
	Total capítulo cimentación por m ² construido				13,12 €	2,685
Saneamiento Planta Baja 1	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,06584	14,22 €	0,94 €	0,192
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,03776	10,92 €	0,41 €	0,084
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,31992	8,95 €	2,86 €	0,586
Plantas vivi. 1	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,05384	8,32 €	0,45 €	0,092
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,01538	76,03 €	1,17 €	0,239
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,04653	87,33 €	4,06 €	0,831
	Total capítulo de saneamiento por m ² construido				9,89 €	2,024
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02747	47,54 €	1,31 €	0,267
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02747	47,54 €	1,31 €	0,267
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00769	822,77 €	6,33 €	1,295
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04231	11,08 €	0,47 €	0,096
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,11538	10,66 €	1,23 €	0,252
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,19231	4,44 €	0,85 €	0,175
	Total capítulo acometidas por m ² construido				11,49 €	2,351
Estructura Planta Baja 1	Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.	m ³	0,12050	123,32 €	14,86 €	3,040
	Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado	m ²	1,00000	16,73 €	16,73 €	3,422
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,7845	0,38 €	3,68 €	0,752
Plantas vivi. 1	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16299	26,30 €	4,29 €	0,877
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,83155	5,25 €	4,36 €	0,893

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma				Aislado		30,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%	
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,38 €	0,41 €	0,085	
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,69198	3,12 €	2,16 €	0,441	
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	11,27 €	11,27 €	2,305	
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,25 €	0,25 €	0,051	
	Total capítulo estructura por m ² construido				58,00 €	11,866	
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	1,00000	16,82 €	16,82 €	3,441	
2 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	1,00000	15,23 €	15,23 €	3,116	
100,00 %	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,07270	16,28 €	1,18 €	0,242	
Inclinada	Canalón de PVC	ml	0,25944	12,84 €	3,33 €	0,681	
1 Alturas	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,07783	10,59 €	0,82 €	0,169	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,23350	65,70 €	15,34 €	3,139	
	-Cubierta plana invertida zona descubierta, incluso canalon, bajante y alero	m ²	0,00000	57,22 €	0,00 €	0,000	
	Total capítulo cubierta por m ² construido				52,73 €	10,788	
Conductos ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,06667	6,24 €	0,42 €	0,085	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m ²	0,06667	6,24 €	0,42 €	0,085	
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,06667	36,49 €	2,43 €	0,498	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm campana cocina	ml	0,13333	6,24 €	0,83 €	0,170	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03333	21,37 €	0,71 €	0,146	
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,10000	5,55 €	0,55 €	0,113	
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,06667	184,84 €	12,32 €	2,521	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				17,69 €	3,618	
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta lhd+COTEGRAN RPB	m ²	0,74471	19,64 €	14,62 €	2,992	
ml/m ² sum	Tabique de fachada calle	m ²	0,48777	7,72 €	3,77 €	0,771	
Coef. Ventil.	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,11084	8,68 €	0,96 €	0,197	
0,181	Alfeizar en ventanas 30x5 cm.	ml	0,09190	9,51 €	0,87 €	0,179	
m ² /m ² sum	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	2,86831	10,56 €	30,28 €	6,196	
	Tabicón distribuciones	m ²	0,00260	10,11 €	0,03 €	0,005	
	Tabique en distribuciones	m ²	(0,05147)	7,72 €	-0,40 €	-0,081	
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				50,14 €	10,258	
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	3,41475	4,52 €	15,42 €	3,154	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,67399	4,82 €	3,25 €	0,665	
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,10000	7,47 €	0,75 €	0,153	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,51 Euros/m ² compra)	m ²	0,99265	10,78 €	10,70 €	2,188	
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				30,11 €	6,160	
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	0,51192	3,22 €	1,65 €	0,338	
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	1,23350	2,15 €	2,65 €	0,541	
	Aislamiento suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m ³)	m ²	0,12050	3,00 €	0,36 €	0,074	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.	m ²	0,04876	6,88 €	0,34 €	0,069	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,00000	6,51 €	0,00 €	0,000	
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				4,99 €	1,022	
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (5,40 Euros/m ² compra)	m ²	0,16749	14,14 €	2,37 €	0,484	
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (5,40 Euros/m ² compra)	m ²	0,60650	14,14 €	8,57 €	1,754	
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,81385	1,77 €	1,44 €	0,295	
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,00000	22,35 €	0,00 €	0,000	
	Zanquín madera en gradas	ud	0,00000	1,77 €	0,00 €	0,000	
	Gradas terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	ml	0,00000	14,44 €	0,00 €	0,000	
	Pavimento de terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	m ²	0,00000	15,87 €	0,00 €	0,000	
	Total capítulo de solados por m ² construido				12,38 €	2,533	
Carpintería exterior	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m ²	0,12468	49,67 €	6,19 €	1,267	
0,181	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m ²	0,01541	43,48 €	0,67 €	0,137	
m ² /m ² sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,36490	2,30 €	0,84 €	0,172	
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,14009	11,61 €	1,63 €	0,333	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,36490	0,89 €	0,33 €	0,067	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,11084	11,79 €	1,31 €	0,267	
	Persiana de plástico totalmente instalada	m ²	0,16634	8,39 €	1,40 €	0,285	
	Vidrio climalít 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,12608	9,74 €	1,23 €	0,251	
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				13,59 €	2,780	
Carpintería interior	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,03333	221,77 €	7,39 €	1,512	
0,097	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,08833	78,69 €	6,95 €	1,422	
m ² /m ² sum	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,00000	75,42 €	0,00 €	0,000	
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,03333	81,51 €	2,72 €	0,556	
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,30518	6,18 €	1,89 €	0,386	

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma				Aislado		30,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%	
	Barandado escalera de 90 cm, perfilera metálica y pasamanos madera.	ml	0,00000	46,27 €	0,00 €	0,000	
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				18,95 €	3,876	
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,03333	148,74 €	4,96 €	1,014	
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,50000	6,30 €	3,15 €	0,645	
1	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,03333	58,22 €	1,94 €	0,397	
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,03333	111,81 €	3,73 €	0,763	
2	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,03333	74,14 €	2,47 €	0,506	
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,03333	159,02 €	5,30 €	1,084	
1	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Victoria"grifería monomando Victoria aseo	ud	0,03333	193,30 €	6,44 €	1,318	
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,00000	80,38 €	0,00 €	0,000	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00000	202,12 €	0,00 €	0,000	
	Bañera 1,70,lavabo,inodoro,bidé,"Victoria"grifería monomando Victoria baño	ud	0,00000	245,00 €	0,00 €	0,000	
	Ayudas albañilería	ud	0,03333	134,90 €	4,50 €	0,920	
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				32,49 €	6,647	
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,03333	741,80 €	24,73 €	5,059	
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,15000	4,96 €	0,74 €	0,152	
	Caldera totalmente instalada,incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,03333	1.238,34 €	41,28 €	8,445	
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,63467	6,48 €	4,11 €	0,841	
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08050	65,93 €	5,31 €	1,086	
	Ayudas de albañilería	ud	0,03333	74,16 €	2,47 €	0,506	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				78,64 €	16,088	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,00000	932,86 €	0,00 €	0,000	
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda unifamiliar	ud	0,00000	319,73 €	0,00 €	0,000	
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				0,00 €	0,000	
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00769	31,42 €	0,24 €	0,049	
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,13846	4,44 €	0,61 €	0,126	
	Cuadro de protección electrificación alta 5 Kw 5 circuitos	ud	0,03333	86,38 €	2,88 €	0,589	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,03333	66,65 €	2,22 €	0,455	
	Puntos de luz, tomas de energía vivienda	ud	0,03333	204,38 €	6,81 €	1,394	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,03333	100,93 €	3,36 €	0,688	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00769	127,15 €	0,98 €	0,200	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00769	1.729,66 €	13,31 €	2,722	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,03333	176,36 €	5,88 €	1,203	
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				36,30 €	7,426	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,03333	145,27 €	4,84 €	0,991	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,33333	24,22 €	8,07 €	1,652	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,56667	4,53 €	2,57 €	0,525	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,33333	2,99 €	1,00 €	0,204	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,03333	53,48 €	1,78 €	0,365	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,50000	2,63 €	1,31 €	0,269	
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,03333	0,00 €	0,00 €	0,000	
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,03333	246,58 €	8,22 €	1,682	
3 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,33333	4,47 €	1,49 €	0,305	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,33333	5,56 €	1,85 €	0,379	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,33333	4,97 €	1,66 €	0,339	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,01667	53,53 €	0,89 €	0,183	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,03333	38,75 €	1,29 €	0,264	
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,03333	46,53 €	1,55 €	0,317	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,10000	55,85 €	5,58 €	1,143	
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				42,12 €	8,617	
Pintura	Gotelé al temple en paredes	m ²	3,29487	0,74 €	2,43 €	0,497	
	Gotelé al temple en techos	m ²	0,60650	0,74 €	0,45 €	0,091	
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,16749	1,43 €	0,24 €	0,049	
	Total capítulo de pintura por m ² construido				3,11 €	0,637	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	3,05 €	3,05 €	0,624	
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² construido				3,05 €	0,624	
	Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo				30,00 €	488,80 €	100,00

4.1.4 Zona de valor 00CC. Área residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo.

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

Superficie cocina.....	10,88 m2	Superficie construida privada....	105,00 m2
Superficie 1 baño.....	4,32 m2	P.P. común rellano escalera.....	7,08 m2
Superficie aseo.....	3,14 m2	P.P. común portal de acceso.....	4,43 m2
Superficie útil.....	90,00 m2	P.P. sala cuarto calderas.....	2,40 m2
Fachada a calle.....	ml	P.P. cuarto de contadores.....	1,13 m2
Fachada a patios.....	7,26 ml	Superficie construida.....	120,00 m2
Medianil 1/2 asta.....	24,86 ml	Carpintería exterior.....	10,08 m2
Tabicón distribuciones.....	29,70 ml	Carpintería interior.....	19,95 m2
Tabique distribuciones.....	18,70 ml	Altura edificación.....	B+2
Conductos ventilación.....	0,55 m2	Altura de planta.....	2,6+0,30

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva tipo sencillo por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares					105,00 m ²	Constru
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
Cimentación Terreno 4 Kg/cm ² 2,00 ml horm. lim.	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m ³	0,09650	11,90 €	1,15 €	0,221
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,07075	50,02 €	3,54 €	0,681
	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,02550	67,72 €	1,73 €	0,332
	Hierro B-500 en zapatas cimentación	Kg	0,92564	0,65 €	0,60 €	0,115
	Total capítulo de cimentación por m ² construido.				7,01 €	1,349
Saneamiento Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,01515	20,59 €	0,31 €	0,060
	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	30,33 €	0,04 €	0,008
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	23,24 €	0,08 €	0,016
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	18,23 €	0,30 €	0,058
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	14,84 €	0,92 €	0,177
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	13,75 €	0,15 €	0,029
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	148,22 €	0,01 €	0,001
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	117,49 €	0,36 €	0,070
Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	94,15 €	0,67 €	0,129	
	Total capítulo de saneamiento por m ² construido				2,86 €	0,549
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00614	92,93 €	0,57 €	0,110
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00614	98,91 €	0,61 €	0,117
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00208	1.160,87 €	2,42 €	0,465
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00208	4.150,45 €	8,65 €	1,663
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04583	19,06 €	0,87 €	0,168
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,02261	18,56 €	0,42 €	0,081
	Caja general de protección	ud	0,00120	272,24 €	0,33 €	0,063
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,04523	26,29 €	1,19 €	0,229
		Total capítulo de acometidas por m ² construido				15,05 €
Estructura Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	11,30938	0,65 €	7,31 €	1,406
	Hormigón HA-250/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,17326	44,83 €	7,77 €	1,494
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,78058	9,03 €	7,05 €	1,355
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,65 €	0,71 €	0,137
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,74060	5,38 €	3,98 €	0,766
	Mano de obra estructura 1m ² construido	m ²	1,00000	16,38 €	16,38 €	3,150
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,43 €	0,43 €	0,083
	Total capítulo de estructura por m ² construido				43,63 €	8,391
Cubierta 3	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,25000	45,20 €	11,30 €	2,173
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	28,39 €	0,52 €	0,099
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	47,01 €	1,18 €	0,226

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva tipo sencillo por m² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares					105,00 m²	Constru .
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid	Cua. m²	Prec. Uni.	Coste m²	%
	Canalón de PVC	ml	0,04510	20,79 €	0,94 €	0,180
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,05412	16,51 €	0,89 €	0,172
	Alero completo incluso estructura y cubierta	m²	0,04059	95,85 €	3,89 €	0,748
	Total capítulo de cubierta por m² construido				18,71 €	3,599
Conductos	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0'8x0'4x2	Ud	0,00556	307,69 €	1,71 €	0,329
Ventilación	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	Ud	0,00833	152,25 €	1,27 €	0,244
Superf. Ocupada	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,05125	10,22 €	0,52 €	0,101
0,0050	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,05000	8,98 €	0,45 €	0,086
m²/m²	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02500	14,73 €	0,37 €	0,071
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,05125	10,22 €	0,52 €	0,101
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03333	34,00 €	1,13 €	0,218
	Extracción autorregulable en dormitorios, salon, cocina y baños.	ud	0,05833	13,06 €	0,76 €	0,147
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				6,74 €	1,296
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer, incluso manchado	m²	0,37147	51,66 €	19,19 €	3,690
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,80981	2,06 €	1,67 €	0,321
Coef. fach.	Tabique de fachada calle	m²	0,29153	11,69 €	3,41 €	0,656
0,2058	Fachada patio 1/2 asta lhd, enfoscado pintado	m²	0,08611	32,72 €	2,82 €	0,542
ml/m² sum	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm. lámina asf.	ml	0,18776	3,53 €	0,66 €	0,127
	Tabique de fachada patio	m²	0,09035	11,69 €	1,06 €	0,203
Coef. ventil.	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,05145	28,30 €	1,46 €	0,280
0,1992	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,11267	13,84 €	1,56 €	0,300
ml/m² sum	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,09393	16,57 €	1,56 €	0,299
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,14625	16,67 €	2,44 €	0,469
Superficie	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m²	0,36940	9,56 €	3,53 €	0,679
ocupada	Tabicón distribuciones	m²	0,49519	14,65 €	7,26 €	1,395
0,0982	Tabique en distribuciones	m²	0,31450	11,69 €	3,68 €	0,707
m²/m²	Total capítulo de tabiquerías por m² construido				50,28 €	9,668
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,55519	6,67 €	10,37 €	1,994
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,58967	7,17 €	4,23 €	0,813
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m²	0,16033	12,03 €	1,93 €	0,371
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5'11 €/m² compra)	m³	0,56396	18,55 €	10,46 €	2,012
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				26,99 €	5,190
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m²	0,37784	4,89 €	1,85 €	0,355
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,29059	3,72 €	1,08 €	0,208
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	m²	0,25000	3,33 €	0,83 €	0,160
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,50000	2,53 €	1,27 €	0,243
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,09388	11,90 €	1,12 €	0,215
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13750	9,84 €	1,35 €	0,260
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				7,50 €	1,442
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silícea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m²	0,75000	8,70 €	6,52 €	1,255
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7'5 E/m2 compra)	m²	0,15282	15,05 €	2,30 €	0,442
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m²	0,59718	13,98 €	8,35 €	1,605
	Rodapie 9x1'6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,64951	2,81 €	1,82 €	0,351
	Total capítulo de solados por m² construido				18,99 €	3,653
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1'50x1'20 m.	m²	0,13297	136,03 €	18,09 €	3,478
exterior	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0.75x2'20 m.	m²	0,01643	141,61 €	2,33 €	0,448
0,199	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,37565	3,96 €	1,49 €	0,286
ml/m² sum	Colocación carpintería exterior	m²	0,14940	18,85 €	2,82 €	0,541
	Sellado carpintería exterior	ml	0,37565	1,38 €	0,52 €	0,100
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,11267	22,86 €	2,58 €	0,495
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,17671	22,84 €	4,04 €	0,776
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m²	0,13446	20,14 €	2,71 €	0,521
	Total capítulo de carpintería exterior por m² construido				34,56 €	6,646
Carpintería	Puerta entrada lisa RF-30 incluso barniz	m²	0,00833	310,29 €	2,59 €	0,497
interior	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	m²	0,03042	134,64 €	4,10 €	0,788
0,195	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	m²	0,02500	125,74 €	3,14 €	0,605
ml/m² sum	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	m²	0,01667	148,75 €	2,48 €	0,477
	Colocación de cercos interiores	m²	0,14642	10,85 €	1,59 €	0,305
	Total capítulo de carpintería interior por m² construido				13,89 €	2,672
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00139	943,35 €	1,31 €	0,252
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00833	89,48 €	0,75 €	0,143

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva tipo sencillo por m² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares					105,00 m²	Constru .
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid	Cua. m²	Prec. Uni.	Coste m²	%
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,17417	8,64 €	1,51 €	0,289
Baño	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,00833	162,04 €	1,35 €	0,260
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00833	175,10 €	1,46 €	0,281
Aseo	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,00833	204,44 €	1,70 €	0,328
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00833	215,18 €	1,79 €	0,345
	Bañera 1'2, lavabo, inodoro "Victoria" grifería monomando Victoria aseo	ud	0,00833	416,74 €	3,47 €	0,668
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,00833	224,75 €	1,87 €	0,360
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00833	275,11 €	2,29 €	0,441
	Bañera 1'7, lavabo, inodoro, bidé, "Victoria" grifería Monomando Victoria baño	ud	0,00833	532,61 €	4,44 €	0,854
	Ayudas albañilería	ud	0,00833	247,86 €	2,07 €	0,397
	Total capítulo de fontanería por m² construido				24,01 €	4,617
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00208	225,66 €	0,47 €	0,090
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00208	10.301,42 €	21,46 €	4,127
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00208	10.651,67 €	22,19 €	4,267
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00208	1.214,26 €	2,53 €	0,486
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00208	1.347,34 €	2,81 €	0,540
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00208	2.693,84 €	5,61 €	1,079
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00208	6.375,08 €	13,28 €	2,554
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00208	12.679,40 €	26,42 €	5,080
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,07361	48,64 €	3,58 €	0,689
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,07361	40,26 €	2,96 €	0,570
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00833	557,25 €	4,64 €	0,893
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,55875	7,80 €	4,36 €	0,838
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07800	94,56 €	7,38 €	1,418
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,03854	183,07 €	7,06 €	1,357
	Ayudas de albañilería	ud	0,00833	117,64 €	0,98 €	0,189
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				125,72 €	24,178
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00833	766,29 €	6,39 €	1,228
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00833	403,70 €	3,36 €	0,647
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00833	88,46 €	0,74 €	0,142
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00833	62,80 €	0,52 €	0,101
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00833	110,13 €	0,92 €	0,176
	Total capítulo de energía solar por m² construido				11,93 €	2,294
Electricidad	Unidad de contador en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00833	51,98 €	0,43 €	0,083
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación alta 8 kw	ml	0,17417	7,40 €	1,29 €	0,248
	Cuadro de protección electrificación alta 8Kw 5 circuitos + 2 calefacción	ud	0,00833	119,26 €	0,99 €	0,191
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00833	190,55 €	1,59 €	0,305
	Puntos de luz, tomas de energía, punto de timbre vivienda	ud	0,00833	847,10 €	7,06 €	1,358
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00833	81,56 €	0,68 €	0,131
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00833	47,84 €	0,40 €	0,077
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00151	2.194,37 €	3,31 €	0,636
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00833	295,26 €	2,46 €	0,473
	Total capítulo de electricidad por m² construido				18,21 €	3,502
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00179	279,52 €	0,50 €	0,096
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,01786	41,21 €	0,74 €	0,142
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,03036	8,14 €	0,25 €	0,048
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,01786	5,64 €	0,10 €	0,019
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00179	92,28 €	0,16 €	0,032
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00179	79,39 €	0,14 €	0,027
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,02679	4,59 €	0,12 €	0,024
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00179	531,66 €	0,95 €	0,183
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00179	692,73 €	1,24 €	0,238
5Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,04167	7,75 €	0,32 €	0,062
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,03929	9,61 €	0,38 €	0,073
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,03929	8,58 €	0,34 €	0,065
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00476	92,42 €	0,44 €	0,085
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00357	92,42 €	0,33 €	0,063
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00833	67,21 €	0,56 €	0,108
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02500	80,85 €	2,02 €	0,389

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva tipo sencillo por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares					105,00 m ²	Constru .
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00833	98,23 €	0,82 €	0,157
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				9,41 €	1,809
	Contador y línea distribuidora a cuadro	ud	0,00208	601,58 €	1,25 €	0,241
	Cuadro de ascensor	ud	0,00208	285,85 €	0,60 €	0,115
	Derivaciones a cabina ascensor	ud	0,06604	2,13 €	0,14 €	0,027
	Puntos de luz en recinto	ud	0,00833	15,26 €	0,13 €	0,024
	Escalera de plataforma en cuarto	ud	0,00208	87,89 €	0,18 €	0,035
	Ascensor eléctrico paradas sótano, PB y viviendas, 1m/s.450 Kg.6 personas	ud	0,00208	10.193,68 €	21,24 €	4,084
	Ayudas albañilería	ud	0,00208	227,97 €	0,47 €	0,091
	Total capítulo de ascensor por m2 construido				24,01 €	4,618
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m ²	1,52541	2,26 €	3,44 €	0,662
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m ²	0,59718	2,67 €	1,59 €	0,306
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,15282	2,67 €	0,41 €	0,078
	Total capítulo de pintura por m ² construido				5,44 €	1,047
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00833	153,84 €	1,28 €	0,247
	Total capítulo de varios por m ² construido				1,28 €	0,247
Seguridad y Salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	4,64 €	4,64 €	0,892
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² construido				4,64 €	0,892
Elementos Comunes	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m ²	0,08329	266,98 €	22,24 €	4,277
	Hueco de ascensor	m ²	0,01168	106,58 €	1,24 €	0,239
Superficie ocupada 0,1518	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m ²	0,02933	441,07 €	12,94 €	2,488
	Sala maquinas ascensor en cubierta o bajos, incluso gradas acceso	m ²	0,01982	397,87 €	7,88 €	1,516
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m ²	0,00754	279,08 €	2,10 €	0,405
	Recintos telecomunicaciones	m ²	0,01323	206,51 €	2,73 €	0,525
ml/m ² sum	Total capítulo de elementos comunes por m ² construido				49,14 €	9,450
	Total de ejecución material por m2. construido de vivienda			120,00 m2	520,00 €	100,00

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

4.2.1 Zonas de valor 01HA, 02II, 03DD y 00CC.

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 00.

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

Características generales de la urbanización									
Unidad ejecución	Superficie				Ancho calles	Número viviendas	Edificabilidad (m ² /m ²)	Coste urbanización espacio público	Coste urbanización bruto
	Unidad	Parcelas privadas	Viales	Zonas verdes					
GARINOAIN S 1	56.947,79	39.139,54	4.970,70	12.837,55	12	78	0,23	100,58	31,45
GARINOAIN S 2	20.852,45	10.800,75	789,88	9.261,82	12	29	0,21	59,22	28,55
Media	38.900,12	24.970,14	2.880,29	11.049,69	12	54	0,22	83,78	30,00

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

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m ³	0,87000	3,48 €	3,02 €	13,15
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m ³	0,13000	13,71 €	1,78 €	7,75
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m ³	0,985000	2,65 €	2,61 €	11,36
	Total capítulo movimiento de tierras por m ²					7,42 €
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,00238	27,38 €	0,07 €	0,28
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,00357	33,47 €	0,12 €	0,52
	Aridos filtrantes	m ³	0,00172	25,25 €	0,04 €	0,19
	Total capítulo drenajes por m ² .					0,23 €
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,02640	4,43 €	0,12 €	0,51
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,01760	16,95 €	0,30 €	1,30
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,03202	2,65 €	0,08 €	0,37
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,01354	28,02 €	0,38 €	1,65
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,00565	46,80 €	0,26 €	1,15

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma							
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%	
0,30 ml diametro	Colector hormigón armado estanco pluviales	ml	-0,00040	0,00 €	0,00 €	0,00	
	Colector hormigón centrifugado estanco fecales	ml	0,00490	51,92 €	0,25 €	1,11	
	Pozo de registro D=100 cm y H=250 cm	ud	0,00041	1.305,30 €	0,53 €	2,32	
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,00041	275,06 €	0,11 €	0,49	
	Acometida a colector	ud	0,00076	99,69 €	0,08 €	0,33	
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m ² .					2,12 €	9,22
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m ³	0,00545	4,43 €	0,02 €	0,10	
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m ³	0,00234	16,95 €	0,04 €	0,17	
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m ³	0,00583	2,65 €	0,02 €	0,07	
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,00927	52,49 €	0,49 €	2,12	
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,00000	143,95 €	0,00 €	0,00	
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,00000	92,42 €	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 diametro medio, cuerpo y tapa fundición nodular	ud	0,00030	514,64 €	0,16 €	0,68	
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00030	486,02 €	0,15 €	0,64	
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,00002	1.275,48 €	0,03 €	0,12	
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00002	486,02 €	0,01 €	0,05	
	Boca de riego.	ud	0,00006	499,75 €	0,03 €	0,14	
	Acometida a edificaciones, toma red, 5 m pilielieno, registro, válvulas.	ud	0,00063	502,75 €	0,32 €	1,38	
	Total capítulo distribución de agua por m ² .					1,26 €	5,46
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,00000	34,51 €	0,00 €	0,00	
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,01400	55,63 €	0,78 €	3,39	
	Arqueta trocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,00035	468,55 €	0,16 €	0,71	
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6'25x3'30x2'65 m	ud	0,000004	38.869,27 €	0,15 €	0,66	
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,000004	36.770,88 €	0,14 €	0,62	
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm ² Al	ml	0,00280	20,28 €	0,06 €	0,25	
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm ² Al	ml	0,00700	14,68 €	0,10 €	0,45	
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm ² Al	ml	0,00420	9,04 €	0,04 €	0,17	
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,00071	295,78 €	0,21 €	0,91	
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm ² Al	ml	0,00280	49,59 €	0,14 €	0,60	
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,00001	1.607,28 €	0,02 €	0,10	
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m ² .					1,81 €	7,85
	Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,00756	19,36 €	0,15 €	0,64
		Arqueta para llave de acometida	ud	0,00039	86,72 €	0,03 €	0,15
Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón		ud	0,00002	172,38 €	0,00 €	0,01	
Total capítulo distribución de gas natural por m ² .						0,18 €	0,80
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,00952	21,31 €	0,20 €	0,88	
	Conduccion con 4 tubos D=63 mm. red distribución exterior enterrado	ml	0,00000	24,65 €	0,00 €	0,00	
	Conduccion con 6 tubos D=63 mm. red distribución exterior acometida enterrada	ml	0,00000	31,67 €	0,00 €	0,00	
	Conduccion con 8 tubos D=63 mm. red distribución exterior enterrado	ml	0,00000	37,82 €	0,00 €	0,00	
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00068	31,07 €	0,02 €	0,09	
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,00007	824,56 €	0,06 €	0,25	
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,00001	534,55 €	0,01 €	0,03	
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,00021	155,41 €	0,03 €	0,14	
	Armario exterior de poliester prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00004	755,70 €	0,03 €	0,14	
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,000003	6.135,74 €	0,02 €	0,09	
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,01316	1,26 €	0,02 €	0,07	
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,00071	15,79 €	0,01 €	0,05	
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,00195	37,84 €	0,07 €	0,32	
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,00002	270,11 €	0,00 €	0,02	
	Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,000003	815,34 €	0,00 €	0,01	
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,00005	1.605,31 €	0,08 €	0,35	
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivaor	ml	0,00868	9,52 €	0,08 €	0,36	
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,000003	45.547,16 €	0,15 €	0,67	
	Total capítulo de canalización telefónica por m ² .					0,80 €	3,46
	Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,01401	25,26 €	0,35 €	1,54
Arqueta hormigón 40/40/65 cm.		ud	0,00031	101,25 €	0,03 €	0,14	
Arqueta hormigón 60/60/80 cm.		ud	0,00011	170,81 €	0,02 €	0,08	
Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.		ud	0,00034	51,49 €	0,02 €	0,08	

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,00037	37,26 €	0,01 €	0,06
	Báculo farola H=6 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00034	575,00 €	0,20 €	0,85
	Farola jardín H=4 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00037	575,00 €	0,22 €	0,94
	Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.	ud	0,00003	2.257,68 €	0,07 €	0,30
	Equipo estático- estabilizador de tensión y reductor de flujo luminoso de 45 KVA,	ud	0,00003	752,56 €	0,02 €	0,10
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm ²	ud	0,00956	5,21 €	0,05 €	0,22
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm ²	ud	0,00949	11,50 €	0,11 €	0,47
	Total capítulo de alumbrado público por m ² .				1,10 €	4,77
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m ³	0,00000	4,43 €	0,00 €	0,00
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,00000	2,65 €	0,00 €	0,00
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,00000	143,95 €	0,00 €	0,00
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,00000	9,79 €	0,00 €	0,00
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,00000	193,23 €	0,00 €	0,00
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,00000	59,04 €	0,00 €	0,00
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4'5 m.	ud	0,00000	11,27 €	0,00 €	0,00
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,00000	1.123,86 €	0,00 €	0,00
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso amario de chapa galvanizada.	ud	0,000000	2.038,44 €	0,00 €	0,00
	Conductor de cobre flexible de 2x2'5 m ² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado progamadores	ud	0,000000	2,24 €	0,00 €	0,00
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,100000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo de riego por aspersión por m ² .				0,00 €	0,00
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,03283	19,51 €	0,64 €	2,78
	Subbase granular todo-uno en aceras	m ³	0,01477	19,51 €	0,29 €	1,25
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,01519	20,47 €	0,31 €	1,35
	Bordillo de hormigón 25/15/12 en aceras.	ml	0,01232	25,65 €	0,32 €	1,37
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,01232	9,21 €	0,11 €	0,49
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,01526	20,12 €	0,31 €	1,34
	Pavimento de baldosa hidráulica de 4 tacos, incluso solera de hormigón de 12 cm	m ²	0,02100	40,97 €	0,86 €	3,74
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,00000	127,49 €	0,00 €	0,00
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m ²	0,01344	24,25 €	0,33 €	1,42
	Aparcamiento de pavimento asfáltico de igual sección que calzada	m ²	0,00440	41,83 €	0,18 €	0,80
	Caz prefabricado hormigón, seccion V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,00630	19,24 €	0,12 €	0,53
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m ²	0,03948	5,30 €	0,21 €	0,91
	Capa rodadura aglomerado ofítico S12 4cm.	m ²	0,03948	5,14 €	0,20 €	0,88
	Total capítulo aceras y calzadas por m ² .				3,88 €	16,87
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m ²	0,11062	9,95 €	1,10 €	4,78
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m ²	0,11062	3,53 €	0,39 €	1,70
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,00924	70,71 €	0,65 €	2,84
	Arbustos de porte medio	ud	0,05152	22,56 €	1,16 €	5,05
	Total capítulo de jardinería por m ² .				3,31 €	14,38
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00023	486,39 €	0,11 €	0,49
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00010	948,14 €	0,10 €	0,43
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,00021	145,49 €	0,03 €	0,14
	Fuente tipo Cantabrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,00003	2.043,88 €	0,05 €	0,23
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m ²	0,00102	56,85 €	0,06 €	0,25
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,000005	18.046,00 €	0,09 €	0,40
	Total capítulo de mobiliario urbano por m ² .				0,44 €	1,93
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,00022	229,65 €	0,05 €	0,22
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m ²	0,00175	11,82 €	0,02 €	0,09
	Total capítulo de señalización viaria por m ² .				0,07 €	0,31
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,00014	92,56 €	0,01 €	0,06
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,00004	159,87 €	0,01 €	0,02
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,00040	32,82 €	0,01 €	0,06
	Ensayos de tierras y varios 25% anteriores	ud	0,25000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo de ensayos de control por m ² .				0,03 €	0,14
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m ²	0,00780	16,88 €	0,13 €	0,57
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m ² .				0,13 €	0,57
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	22,77 €	0,23 €	0,99
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² .				0,23 €	0,99
1	Total de ejecución material por m ² . de urbanización				23,00 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,50 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,49 €	2,14

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
	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	7,42 €/m ²
Drenajes	0,23 €/m ²
Saneamiento	2,12 €/m ²
Distribución de aguas	1,76 €/m ²
Distribución de energía	2,48 €/m ²
Otras redes	0,80 €/m ²
Alumbrado público	1,10 €/m ²
Calzadas y aceras	3,88 €/m ²
Jardinería	3,31 €/m ²
Mobiliario	0,44 €/m ²
Señalización viaria	0,07 €/m ²
Ensayos de control	0,03 €/m ²
Derribos y demoliciones	0,13 €/m ²
Seguridad y Salud	0,23 €/m ²
Total ejecución material	24,00 €/m ²
Beneficio industrial	3,60 €/m ²
Licencia y honorarios	2,40 €/m ²
Total	30,00 €/m²

4.3.2. Coste de urbanización en la zona de valor 02.

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 (m ² /m ²)	Coste urbanización espacio público	Coste urbanización bruto
	Unidad	Parcelas privadas	Viales	Zonas verdes					
GARINOAIN UE 1	2.108,03	1.865,91	150	92,12	12	0,51	88,48	10,16	
GARINOAIN UE 3	1.704,28	1.190,60	513,68	0,00	12	0,66	105,69	31,86	
Media	1.906,16	1.528,26	331,84	46,06	12	0,59	75,66	15,00	

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

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m ³	0,87870	2,36 €	2,07 €	18,01
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m ³	0,13130	9,30 €	1,22 €	10,62
	Terraplen con aporte de tierras de la excavación compactadas	m ³	1,100000	1,80 €	1,98 €	17,21
	Total capítulo movimiento de tierras por m ²				5,27 €	45,84
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,00009	18,58 €	0,00 €	0,01
	Tubo de drenaje perforado D=200		0,00281	22,71 €	0,06 €	0,56
	Aridos filtrantes	m ³	0,00030	17,14 €	0,01 €	0,04

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma							
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%	
	Total capítulo drenajes por m ² .				0,07 €	0,61	
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,01159	3,00 €	0,03 €	0,30	
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedro	m ³	0,00772	11,50 €	0,09 €	0,77	
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,01081	1,80 €	0,02 €	0,17	
	Tubería PVC D=200 mm. acometias	ml	0,00879	19,01 €	0,17 €	1,45	
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,00414	31,76 €	0,13 €	1,14	
	Colector hormigón armado estanco pluviales	ml	0,00000	0,00 €	0,00 €	0,00	
	Colector hormigón centrifugado estanco fecales	ml	0,00386	35,23 €	0,14 €	1,18	
	Pozo de registro D=100 cm y H=250 cm	ud	0,00032	885,74 €	0,29 €	2,48	
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,00032	186,65 €	0,06 €	0,53	
	Acometida a colector	ud	0,00060	67,65 €	0,04 €	0,35	
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m ² .				0,96 €	8,38	
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalacion agua en tierras	m ³	0,00435	3,00 €	0,01 €	0,11	
	Excavación en zanjas y pozos instalacion agua en tufas	m ³	0,00186	11,50 €	0,02 €	0,19	
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m ³	0,00464	1,80 €	0,01 €	0,07	
	Tubería fundicion nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,00731	35,62 €	0,26 €	2,26	
	Tubería fundicion nodular D=300 mm.	ml	0,00003	97,68 €	0,00 €	0,03	
	Tubería fundicion nodular D=200 mm.	ml	0,00003	62,71 €	0,00 €	0,02	
	Tubería 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	0,00040	349,22 €	0,14 €	1,23	
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00040	329,80 €	0,13 €	1,16	
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,00002	762,92 €	0,01 €	0,12	
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00002	329,80 €	0,01 €	0,05	
	Boca de riego.	ud	0,00005	330,11 €	0,02 €	0,14	
	Acometida a edificaciones, toma red, 5 m pilielieno, registro, válvulas.	ud	0,00025	1.296,88 €	0,32 €	2,80	
		Total capítulo distribución de agua por m ² .				0,94 €	8,17
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,00000	21,89 €	0,00 €	0,00	
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,01103	35,88 €	0,40 €	3,44	
	Arqueta trococónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,00028	317,94 €	0,09 €	0,76	
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6'25x3'30x2'65 m	ud	0,000003	26.375,57 €	0,08 €	0,70	
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,000003	24.855,52 €	0,08 €	0,66	
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 AI	ml	0,00221	13,76 €	0,03 €	0,26	
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 AI	ml	0,00552	9,96 €	0,05 €	0,48	
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm2 AI	ml	0,00331	6,14 €	0,02 €	0,18	
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,00026	200,71 €	0,05 €	0,46	
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm2 AI	ml	0,00221	33,65 €	0,07 €	0,65	
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,00001	1.090,65 €	0,01 €	0,10	
		Total capítulo distribución de energía eléctrica por m ² .				0,89 €	7,69
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,00596	13,14 €	0,08 €	0,68	
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,00015	58,85 €	0,01 €	0,08	
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,00002	116,97 €	0,00 €	0,02	
		Total capítulo distribución de gas natural por m ² .				0,09 €	0,77
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,00750	14,46 €	0,11 €	0,94	
	Conduccion con 4 tubos D=63 mm. red distribución exterior enterrado	ml	0,00000	16,73 €	0,00 €	0,00	
	Conduccion con 6 tubos D=63 mm. red distribución exterior acometida enterrada	ml	0,00000	21,49 €	0,00 €	0,00	
	Conduccion con 8 tubos D=63 mm. red distribución exterior enterrado	ml	0,00000	25,66 €	0,00 €	0,00	
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00025	21,08 €	0,01 €	0,05	
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,00006	559,53 €	0,03 €	0,27	
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,00001	362,73 €	0,00 €	0,03	
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,00016	105,46 €	0,02 €	0,15	
	Armario exterior de poliester prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00003	512,79 €	0,02 €	0,14	
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,000009	4.163,53 €	0,04 €	0,31	
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,01037	0,85 €	0,01 €	0,08	
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,00056	10,71 €	0,01 €	0,05	
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,00153	25,68 €	0,04 €	0,34	
	Punto distribución TB compuesto:chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,00001	183,29 €	0,00 €	0,02	
	Punto interconexión TB compuesto:chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,000009	553,27 €	0,00 €	0,04	
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,00004	1.089,32 €	0,04 €	0,37	
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivaor	ml	0,00684	6,46 €	0,04 €	0,38	
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,000009	30.907,00 €	0,26 €	2,30	
		Total capítulo de canalización telefónica por m ² .				0,63 €	5,48

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma							
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%	
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,01009	17,14 €	0,17 €	1,50	
	Arqueta hormigon 40/40/65 cm.	ud	0,00011	68,70 €	0,01 €	0,06	
	Arqueta hormigon 60/60/80 cm.	ud	0,00007	115,91 €	0,01 €	0,07	
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,00014	34,94 €	0,00 €	0,04	
	Base farola jardín de hormigon 40/40/70 cm.	ud	0,00001	25,28 €	0,00 €	0,00	
	Báculo farola H= 4m luminaria 100 w tipo sencillo.	ud	0,00014	390,18 €	0,06 €	0,48	
	Farola jardín H= 4m luminaria 100 w tipo sencillo.	ud	0,00001	390,18 €	0,01 €	0,05	
	Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.	ud	0,00001	1.532,00 €	0,02 €	0,14	
	Equipo estático- estabilizador de tensión y reductoe de flujo luminoso de 45 KVA,	ud	0,00001	510,67 €	0,01 €	0,05	
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm2	ud	0,00753	3,54 €	0,03 €	0,23	
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm2	ud	0,00274	7,80 €	0,02 €	0,19	
	Total capítulo de alumbrado público por m².					0,32 €	2,81
	Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m3	0,03697	13,24 €	0,49 €	4,25
Subbase granular todo-uno en aceras		m3	0,01666	13,24 €	0,22 €	1,92	
Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento		m3	0,01710	13,89 €	0,24 €	2,07	
Bordillo de hormigón 25/15/12 en aceras.		ml	0,00971	17,41 €	0,17 €	1,47	
Rigola hormigon 20/15 para bordillo		ml	0,00971	6,25 €	0,06 €	0,53	
Bordillo jardin de hormigon 18/10		ml	0,00055	13,65 €	0,01 €	0,06	
Pavimento de solera de hormigón ruleteado, incluso solera de 12 cm		m2	0,02483	23,99 €	0,60 €	5,18	
Alcorque bordillo hormigón prefabricado.		ud	0,00000	86,51 €	0,00 €	0,00	
Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines		m2	0,00010	16,45 €	0,00 €	0,01	
Aparcamiento de pavimento asfáltico de igual sección que calzada		m2	0,00000	5,23 €	0,00 €	0,00	
Caz prefabricado hormigón, seccion V, de 40x13 cm. aparcamientos		ml	0,00000	13,06 €	0,00 €	0,00	
Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.		m2	0,00000	3,60 €	0,00 €	0,00	
Capa rodadura aglomerado ofitico S12 4cm.		m2	0,05319	5,23 €	0,28 €	2,42	
Total capítulo aceras y calzadas por m².						2,06 €	17,91
Jardinería	Césped en parques y jardines publicos	m2	0,00411	6,75 €	0,03 €	0,24	
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m2	0,00411	2,40 €	0,01 €	0,09	
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,00010	47,98 €	0,00 €	0,04	
	Arbustos de porte medio	ud	0,00020	15,31 €	0,00 €	0,03	
	Total capítulo de jardinería por m2.					0,05 €	0,39
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00002	330,05 €	0,01 €	0,07	
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00000	643,38 €	0,00 €	0,00	
	Papelera publica D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,00000	98,72 €	0,00 €	0,00	
	Fuente tipo Cantabrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,00000	1.386,92 €	0,00 €	0,00	
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguaciñ de caidas en juegos parque infaltitl	m²	0,00000	38,58 €	0,00 €	0,00	
	Parque infaltitl compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,000000	12.245,50 €	0,00 €	0,00	
	Total capítulo de mobiliario urbano por m2.					0,01 €	0,07
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,00017	155,83 €	0,03 €	0,24	
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m²	0,00138	8,02 €	0,01 €	0,10	
	Total capítulo de señalización viaria por m².					0,04 €	0,33
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,00011	62,81 €	0,01 €	0,06	
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,00003	108,48 €	0,00 €	0,03	
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,00031	22,27 €	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 m².					0,02 €	0,20
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m²	0,00145	11,45 €	0,02 €	0,14	
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m².					0,02 €	0,14
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	11,39 €	0,11 €	0,99	
	Total capítulo de seguridad y salud por m².					0,11 €	0,99
1	Total de ejecución material por m². de urbanización				11,51 €	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	5,27 €/m2
Drenajes	0,07 €/m2
Saneamiento	0,96 €/m2
Distribución de aguas	1,19 €/m2
Distribución de energía	1,22 €/m2
Otras redes	0,63 €/m2
Alumbrado publico	0,32 €/m2
Riego por aspersión	0,02 €/m2
Calzadas y aceras	2,06 €/m2
Jardineria	0,05 €/m2
Mobiliario	0,01 €/m2
Señalización viaria	0,04 €/m2
Ensayos de control	0,02 €/m2
Derribos	0,02 €/m2
Seguridad y salud	0,11 €/m2
Total ejecución material	12,00 €/m2
Beneficio industrial	1,80 €/m2
Licencia y honorarios	1,20 €/m2
Total	15,00 €/m2

5. VALORACIÓN DEL SUELO

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

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

En notación matemática:

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

Siendo:

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

Zona de valor	Tipo edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizado €/m2	Código de identificación
01HA	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,40	1,15	120,00	0 1
		Resto usos	1,40	1,15	45,00	0 2
02II	Todas las edificaciones	Industrial	1,36	1,12	35,00	0 1
03DD	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	9,00	0 1
		Resto usos	1,40	1,15	3,00	0 2
00CC	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,40	1,15	190,00	0 1
		Resto usos	1,40	1,15	45,00	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	02II	03DD	00CC
Código	Descripción	Descripción				
01	Residencial	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	01	01	01	01
02	Almacenaje	Resto destinos	02	01	02	02
		Resto destinos	02	01	02	02
		Resto destinos	02	01	02	02
		Resto destinos	02	01	02	02
		Resto destinos	02	01	02	02
03	Agrario	Baja	02	01	02	02
		Semisótano	02	01	02	02
		Entreplanta	02	01	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	01	02	02
04	Industrial	Baja	02	01	02	02
		Semisótano	02	01	02	02
		Entreplanta	02	01	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	01	02	02
05	Comercial	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02	02
06	Oficina	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02	02
07	Espectáculos	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02	02
08	Deportivo	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02	02
09	Hostelería	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02	02
10	Docente	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02	02
11	Publico	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02	02
12	Sanitario	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01

Uso		Plantas				
Código	Descripción	Descripción	01HA	02II	03DD	00CC
		Entreplanta	01	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02	02
1330	Singulares (Bajera)	Baja	02	01	02	02
		Semisótano	02	01	02	02
		Entreplanta	02	01	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	01	02	02
13(resto)	Singulares (Resto)	Baja	02	01	02	02
		Semisótano	02	01	02	02
		Entreplanta	02	01	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	01	02	02
14	Auxiliares	Baja	02	01	02	02
		Semisótano	02	01	02	02
		Entreplanta	02	01	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	01	02	02
148	Plazas Aparcamiento	Baja	02	01	02	02
		Semisótano	02	01	02	02
		Entreplanta	02	01	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	01	02	02
149	Trasteros	Baja	02	01	02	02
		Semisótano	02	01	02	02
		Entreplanta	02	01	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	01	02	02
15	Via Urbana		02	01	02	02
19	Inespecifico	Baja	02	01	02	02
		Semisótano	02	01	02	02
		Entreplanta	02	01	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	01	02	02

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

5.2.1. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

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

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

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 sitios en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado de todas las unidades inmobiliarias de uso residencial de las zonas de valoración afectadas, estableciendo las diferencias de valor estimado en función de la modificación de su superficie en el intervalo: mayor que 50,00 m2, menor que 400,00 m2

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

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

Siendo

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

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

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

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

Siendo:

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

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

- Suelo ordenado con urbanización consolidada:

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

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

- Suelo ordenado neto:

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

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

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

Siendo:

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

- Suelo ordenado bruto:

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

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

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

Siendo:

CU_{ij}	Coste de urbanización por m ² de de suelo a urbanizar j que se encuentra en l poligono fiscal i
CU_{i0}	Coste de urbanización por m ² de la unidad de ejecución representativa del poligono fiscal i fijado de acuerdo a la Norma 22
SB_{i0}	Superficie bruta de la unidad de ejecución representativa del poligono fiscal i
SN_{i0}	Superficie neta de la unidad de ejecución representativa del poligono 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 poligono i
VR_{ijk}	Valor de repercusión para el uso j del recinto k del poligono fiscal i
E_{ijk}	Edificabilidad para el uso j del recinto k del poligono 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 poligono 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_m	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 suelo consolidado urbanizado sin rendimientos edificatorios

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 02II y 03DD en las que toma como referencia el valor de repercusión de otros usos de la zona de valor 03DD:

Zona de valor	Valor de repercusión de uso predominante	% de cálculo	Valor suelo libre consolidado
01HA	120,00 €/m2	10%	12,00 €/m2
02II	35,00 €/m2		3,00 €/m2
03DD	9,00 €/m2		3,00 €/m2
00CC	190,00 €/m2	10%	19,00 €/m2

5.6.1 Cálculo del valor del suelo consolidado urbanizado sin rendimientos edificatorios

El cálculo del valor del suelo libre consolidado o potencialmente consolidado, que recoge el incremento de valor del recinto derivado de la existencia de una superficie de suelo que, sin aportar un mayor aprovechamiento urbanístico, ofrece la posibilidad de otros usos no constructivos, se realizará como producto de la superficie del citado suelo por el valor del suelo libre consolidado establecido en los puntos anteriores. En notación matemática:

$$VSNC_{ik} = SLC_{ik} \times VSLC_i$$

Siendo:

$VSNC_{ik}$	Valor del suelo no consolidado del recinto k del polígono i
SLC_{ik}	Superficie de suelo libre consolidado del recinto k del polígono fiscal i
$VSLC_i$	Valor del suelo libre consolidado del polígono fiscal i

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 valor medio de los suelos por su tipo de aprovechamiento primario correspondiente a su ámbito de actuación de entre los aprobados en la tabla 18 de los parámetros generales de valoración.

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

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

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

Siendo:

CV_{ij}	es el coeficiente del valor por unidad de superficie de la clase j del tipo i.
VM_i	es el valor medio por unidad de superficie del tipo i en el municipio.
I_{ij}	es el índice de valor relativo intratipo asignado en la Ponencia de Valoración a la clase j del tipo i.
S_{ij}	es la superficie total de todas las unidades inmobiliarias de la clase j del tipo i en el municipio

El valor de las unidades de acuerdo a su aprovechamiento agroforestal se obtiene multiplicando su superficie por el coeficiente de valor por unidad de superficie correspondiente a su tipo y clase en el municipio y por el coeficiente de referencia al mercado establecido en capítulo IV, punto 2, de los parámetros generales de valoración.

$$VU_{ijk} = S_{ijk} \times CV_{ij} \times CMAF$$

Siendo:

VU_{ijk}	es el valor de la unidad inmobiliaria k, de la clase j del tipo i.
S_{ijk}	es la superficie la unidad inmobiliaria k
CV_{ij}	es coeficiente del valor por unidad de superficie correspondiente a la clase j del tipo i en el municipio
$CMAF$	es el coeficiente de referencia al mercado para la valoración por tipo de aprovechamiento primario a que se refiere la Norma 9.

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
$c082_k$	Coficiente corrector total derivado de las características de la unidad l, de acuerdo a la Norma 8.2

Al valor así obtenido para la unidad se le añadirá, en su caso, el producto de su coeficiente de finca f_{10} por la suma del valor del suelo no consolidado del recinto, 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.

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

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

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

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

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

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

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

6.3.1. Zona de valor 01HA. Área residencial con viviendas en edificio adosado.

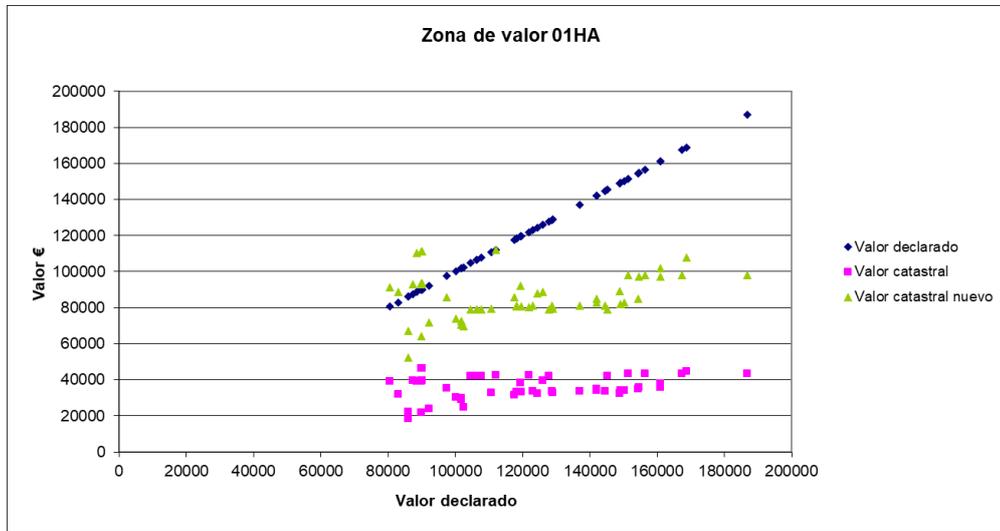
6.3.1.1. Comparación de valores de casas.

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor 01HA de Barásoain, compuesta por 63 elementos de las 298 casas que componen el total, presenta los siguientes valores estimados para cada muestra mediante el método aditivo, tanto el valor catastral actual como el que resulta de aplicar las nuevas determinaciones recogidas en la normativa actualmente en vigor y los nuevos datos de valoración establecidos en los puntos anteriores, y la valoración realizada según las disposiciones recogidas en el Decreto Foral 136/2005, de 21 de noviembre, 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:

Viviendas unifamiliares							
Código de identificación	Superficies			Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor modelos estadísticos
	Parcela	Vivienda					
		Util	Construida				
4500011	183,00	108,36	126,00	149.142,00 €	33.984,92 €	82.164,90 €	150.371,13 €
4500016	183,00	106,64	124,00	137.123,90 €	33.669,44 €	81.139,07 €	149.913,74 €
4500017	183,00	106,64	124,00	123.072,00 €	33.669,44 €	81.139,07 €	149.913,74 €
4500019	183,30	110,17	128,10	126.152,70 €	39.551,14 €	88.927,80 €	158.206,41 €
4500020	183,00	106,64	124,00	144.508,00 €	33.669,44 €	81.139,07 €	149.913,74 €
4500021	183,00	106,64	124,00	128.736,00 €	33.669,44 €	81.139,07 €	149.913,74 €
4500030	492,00	111,80	130,00	186.953,05 €	43.435,82 €	98.118,21 €	172.825,97 €
4500031	492,00	111,80	130,00	151.395,00 €	43.435,82 €	98.118,21 €	172.825,97 €
4500032	492,00	111,80	130,00	167.474,09 €	43.435,82 €	98.118,21 €	172.825,97 €
4500033	487,00	111,80	130,00	156.463,82 €	43.232,98 €	97.905,94 €	172.623,12 €
4500034	445,89	123,15	143,20	168.816,00 €	44.866,40 €	107.924,13 €	172.760,90 €
4500051	186,00	95,46	111,00	102.464,75 €	24.783,48 €	69.548,51 €	124.193,82 €
4500054	107,00	103,20	120,00	90.029,70 €	21.732,38 €	64.118,40 €	100.623,60 €
4500128	205,14	129,95	151,11	112.211,60 €	42.507,84 €	112.080,41 €	145.393,04 €
4500129	159,00	164,26	191,00	92.304,00 €	23.889,22 €	71.690,20 €	128.052,13 €

Viviendas unifamiliares							
Código de identificación	Superficies			Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor modelos estadísticos
	Parcela	Vivienda					
		Util	Construida				
4500135	92,00	87,72	102,00	86.161,09 €	18.254,86 €	52.473,47 €	103.706,46 €
4500136	175,00	120,40	140,00	86.166,77 €	22.195,34 €	67.072,88 €	129.085,38 €
4500144	205,00	145,34	169,00	82.973,93 €	31.952,42 €	88.593,67 €	120.294,20 €
4500039	184,00	108,36	126,00	121.856,00 €	42.400,37 €	80.220,92 €	159.275,17 €
4500166	184,00	106,64	124,00	145.308,76 €	42.092,04 €	79.032,79 €	158.820,36 €
4500247	184,00	106,64	124,00	104.685,00 €	42.092,04 €	79.032,79 €	158.820,36 €
4500243	184,00	106,64	124,00	106.479,60 €	42.092,04 €	79.032,79 €	158.820,36 €
4500244	184,00	106,64	124,00	106.479,60 €	42.092,04 €	79.032,79 €	158.820,36 €
4500167	184,00	106,64	124,00	127.836,00 €	42.092,04 €	79.032,79 €	158.820,36 €
4500246	184,00	106,64	124,00	107.676,00 €	42.092,04 €	79.032,79 €	158.820,36 €
4500024	155,70	108,79	126,50	97.452,00 €	35.324,42 €	85.807,83 €	147.106,85 €
4500025	150,70	104,83	121,90	142.117,50 €	34.101,30 €	82.778,86 €	144.615,78 €
4500029	150,70	104,83	121,90	150.238,50 €	34.101,30 €	82.778,86 €	144.615,78 €
4500027	154,00	107,93	125,50	142.117,50 €	35.002,79 €	85.020,37 €	146.442,16 €
4500028	154,00	107,93	125,50	154.299,00 €	35.002,79 €	85.020,37 €	146.442,16 €
4500236	102,00	124,70	145,00	154.647,44 €	35.985,97 €	97.421,62 €	138.264,85 €
4500295	102,00	124,70	145,00	161.067,03 €	35.985,97 €	97.421,62 €	138.264,85 €
4500237	160,00	125,56	146,00	161.067,04 €	37.819,92 €	102.066,02 €	153.025,92 €
4500238	119,80	115,15	133,90	148.864,43 €	32.538,24 €	89.073,56 €	140.433,03 €
4500239	117,00	110,08	128,00	117.632,19 €	31.635,30 €	85.629,40 €	138.822,51 €
4500240	120,00	112,66	131,00	124.460,33 €	32.407,63 €	87.717,35 €	140.116,30 €
4500229	122,28	98,78	114,86	87.435,78 €	39.445,15 €	93.131,76 €	146.728,94 €
4500226	107,01	98,77	114,85	90.045,76 €	39.172,16 €	92.914,55 €	143.057,01 €
4500211	110,46	98,79	114,87	90.045,76 €	39.201,60 €	92.972,95 €	143.769,34 €
4500207	120,00	142,59	165,80	90.034,07 €	46.587,25 €	111.358,72 €	154.508,25 €
4500232	120,00	142,59	165,80	90.100,07 €	46.587,25 €	111.358,72 €	154.508,25 €
4500214	124,82	98,79	114,87	90.045,76 €	39.150,24 €	92.919,06 €	147.185,82 €
4500217	128,00	98,81	114,89	90.045,76 €	39.559,35 €	93.381,21 €	148.193,30 €
4500223	124,50	142,59	165,80	88.676,11 €	39.107,88 €	110.292,37 €	158.920,28 €
4500186	104,71	98,51	114,55	90.045,76 €	39.268,46 €	92.892,20 €	143.054,16 €
4500183	104,70	98,51	114,55	90.045,76 €	39.267,92 €	92.890,39 €	143.061,41 €
4500189	104,71	98,51	114,55	90.045,76 €	39.269,08 €	92.893,77 €	143.061,40 €
4500195	139,41	98,54	114,58	90.201,77 €	39.689,06 €	93.541,90 €	151.526,97 €
4500198	139,40	98,50	114,54	90.045,76 €	39.678,85 €	93.513,85 €	151.475,58 €
4500201	139,41	98,51	114,55	90.045,76 €	39.681,58 €	93.520,74 €	151.483,25 €
4500204	139,38	98,51	114,55	90.231,78 €	39.678,07 €	93.516,92 €	151.479,86 €
4500179	148,10	92,55	107,62	80.566,26 €	39.129,02 €	91.284,26 €	154.019,98 €
4500172	100,39	91,50	106,39	100.169,49 €	30.401,09 €	73.863,62 €	128.300,70 €
4500173	103,24	86,14	100,16	101.926,86 €	29.062,67 €	70.551,19 €	127.773,44 €
4500169	98,70	89,90	104,54	101.926,86 €	29.865,13 €	72.563,58 €	127.450,89 €
4500174	103,31	86,85	100,99	101.926,84 €	29.233,27 €	70.994,23 €	127.728,95 €
4500170	105,24	98,97	115,08	110.713,64 €	32.773,43 €	79.645,94 €	132.419,85 €
4500171	105,24	98,97	115,08	128.990,18 €	32.773,43 €	79.645,94 €	132.419,85 €
4500168	176,44	112,43	130,73	119.500,44 €	38.200,89 €	92.241,97 €	152.444,93 €
4500038	132,43	99,74	115,98	119.705,60 €	33.270,82 €	80.782,52 €	139.724,39 €
4500037	132,31	99,53	115,73	118.272,00 €	33.205,85 €	80.623,70 €	139.479,13 €
4500036	132,67	99,74	115,98	118.272,00 €	33.272,08 €	80.785,75 €	139.724,39 €
4500035	133,38	100,01	116,29	118.272,00 €	33.364,29 €	81.009,49 €	139.592,27 €
Medias	170,01	108,33	125,96	116.408,98 €	36.296,67 €	86.692,95 €	145.823,54 €
Mediana				110.713,64 €	37.819,92 €	85.629,40 €	146.728,94 €

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 todos los bienes inmobiliarios de la muestra, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



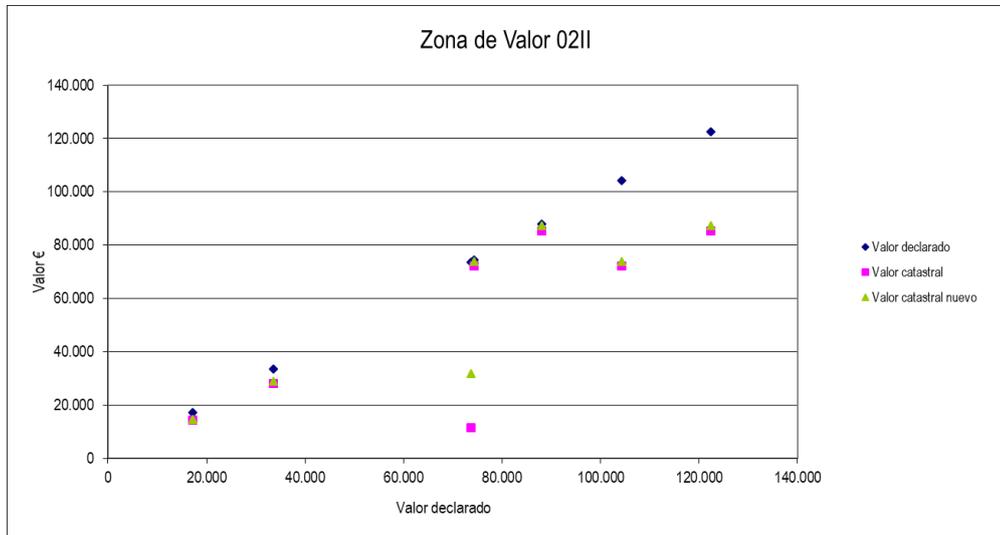
6.3.2. Zona de valor 02II. Area industrial.

6.3.2.1 Comparación de valores de suelos.

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor 02II de Barásoain, compuesta por 7 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:

Suelos									
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
4500023	1500,04 m2	1350,04		73.684,80 €	11.597,44 €	31.895,36 €	49,12 €/m2	7,73 €/m2	21,26 €/m2
4500156	2782,00 m2	2364,70		88.013,94 €	85.268,30 €	87.493,90 €	31,64 €/m2	30,65 €/m2	31,45 €/m2
4500155	2782,00 m2	2364,70		122.469,93 €	85.268,30 €	87.493,90 €	44,02 €/m2	30,65 €/m2	31,45 €/m2
4500158	2351,00 m2	1998,35		74.378,42 €	72.058,15 €	73.938,95 €	31,64 €/m2	30,65 €/m2	31,45 €/m2
4500157	2351,00 m2	1998,35		104.317,22 €	72.058,15 €	73.938,95 €	44,37 €/m2	30,65 €/m2	31,45 €/m2
4500159	1040,00 m2	780,00		33.651,58 €	28.132,00 €	28.860,00 €	32,36 €/m2	27,05 €/m2	27,75 €/m2
4500160	533,00 m2	399,75		17.246,44 €	14.417,65 €	14.790,75 €	32,36 €/m2	27,05 €/m2	27,75 €/m2
Medias	1905,58 m2	1607,98 m2		73.394,62 €	52.685,71 €	56.915,97 €	37,93 €/m2	26,35 €/m2	28,94 €/m2
Mediana							32,36 €/m2	30,65 €/m2	31,45 €/m2

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



6.3.3. Zona de valor 00CC. Area residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo.

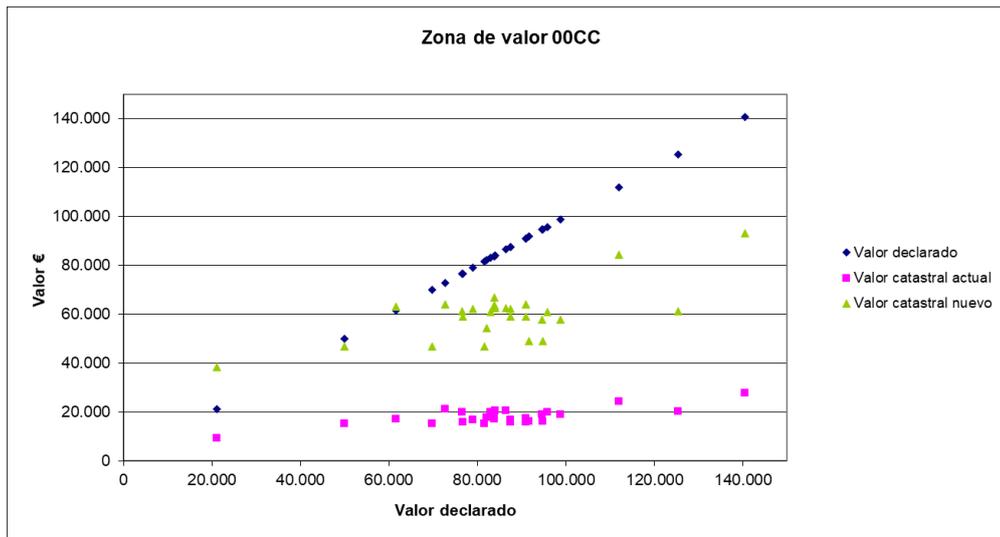
6.3.3.1. Comparación de valores de pisos.

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor 00CC de Barásoain, compuesta por 29 elementos de los 56 pisos que componen el total, presenta los siguientes valores estimados para cada muestra mediante el método aditivo, tanto el valor catastral actual como el que resulta de aplicar las nuevas determinaciones recogidas en la normativa actualmente en vigor y los nuevos datos de valoración establecidos en los puntos anteriores, y la valoración realizada según las disposiciones recogidas en el Decreto Foral 136/2005, de 21 de noviembre, por el que se modifica el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios en el mercado:

Código de identificación	Superficies			Valor declarado actualizado (sin garaje o trastero)	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor modelos estadísticos
	Útil	Construida privada	Construida				
4500272	57,00	76,00	85,37	125.481,50 €	20.135,28 €	61.209,40 €	43.683,08 €
4500048	54,65	72,86	84,02	21.102,00 €	9.230,94 €	38.536,43 €	31.920,00 €
4500087	54,29	72,39	83,47	61.623,10 €	17.118,65 €	63.237,39 €	44.501,32 €
4500055	53,36	71,14	82,03	83.881,34 €	17.118,65 €	63.237,39 €	44.501,32 €
4500070	50,63	67,51	77,85	83.881,36 €	17.147,50 €	63.351,09 €	45.271,98 €
4500068	53,36	71,14	82,03	91.069,91 €	15.992,59 €	59.084,11 €	46.301,06 €
4500085	54,20	72,26	83,33	87.602,14 €	15.992,59 €	59.084,11 €	46.301,06 €
4500064	54,20	72,26	83,33	76.690,98 €	15.992,59 €	59.084,11 €	46.301,06 €
4500058	57,44	76,59	88,32	83.881,34 €	18.143,76 €	67.029,02 €	43.701,49 €
4500065	50,63	67,51	77,85	83.881,34 €	17.259,77 €	63.771,58 €	44.870,83 €
4500296	54,94	73,25	84,47	91.069,91 €	17.352,51 €	64.112,67 €	44.263,51 €
4500086	50,63	67,51	77,85	79.058,39 €	16.851,82 €	62.260,70 €	45.326,14 €
4500071	106,50	142,00	148,84	87.476,62 €	16.851,82 €	62.260,70 €	45.326,14 €
4500088	96,75	129,00	129,00	112.009,39 €	24.420,73 €	84.444,41 €	45.150,00 €
4500269	58,52	78,02	90,31	98.885,95 €	19.007,85 €	57.788,44 €	46.028,65 €
4500270	52,28	69,70	80,61	86.563,52 €	20.582,90 €	62.572,39 €	43.810,55 €
4500273	55,34	73,79	85,34	84.088,22 €	20.536,02 €	62.432,04 €	43.396,90 €
4500103	55,36	73,81	85,43	95.799,10 €	20.092,86 €	61.082,55 €	43.285,50 €
4500274	59,94	79,92	92,51	91.740,50 €	16.181,46 €	49.189,47 €	46.744,26 €
4500091	58,64	78,18	90,50	94.789,54 €	16.181,46 €	49.189,47 €	46.744,26 €

Código de identificación	Superficies			Valor declarado actualizado (sin garaje o trastero)	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor modelos estadísticos
	Útil	Construida privada	Construida				
4500275	59,81	79,74	92,30	81.543,80 €	15.427,97 €	46.904,33 €	47.034,74 €
4500094	47,12	62,83	72,73	82.059,52 €	17.935,12 €	54.519,63 €	46.763,82 €
4500109	44,93	59,91	69,34	94.639,61 €	18.987,75 €	57.720,29 €	46.016,18 €
4500276	58,67	78,22	90,47	76.634,60 €	20.128,57 €	61.188,16 €	43.705,43 €
4500278	61,43	81,91	94,73	83.064,68 €	20.083,94 €	61.054,55 €	43.302,14 €
4500279	58,54	78,05	90,27	69.877,50 €	15.423,50 €	46.888,43 €	47.058,29 €
4500280	44,96	59,94	69,32	50.000,00 €	15.423,50 €	46.888,43 €	47.058,29 €
4500277	44,96	59,94	69,32	72.733,25 €	21.076,30 €	64.068,53 €	43.209,98 €
4500089	47,12	62,83	72,73	140.588,26 €	27.699,33 €	93.021,69 €	49.700,00 €
Medias	57,11	76,15	86,68	85.231,63 €	18.081,99 €	60.179,71 €	44.871,65 €
Mediana				83.881,36 €	17.259,77 €	61.188,16 €	45.271,98 €

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:



6.3.4. Zonas con aprovechamiento agroforestal

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

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor con aprovechamiento agroforestal de Barásoain, 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
4500304	1.562,05	1	100	HUERTO	12.362,41	79.142,21	5.895,81	8.719,82	13.991,40
4500306	172,95	1	100	ARBOLADO DIVERSO	1.368,80	79.144,16	5.895,81	8.719,82	13.991,40
4500308	160,31	1	100	PASTOS	1.268,79	79.146,21	5.895,81	8.719,82	13.991,40
4500307	172,95	1	100	ARBOLADO DIVERSO	500,00	28.910,09	5.895,81	8.719,82	13.991,40
4500309	160,31	1	100	PASTOS	500,00	31.189,57	5.895,81	8.719,82	13.991,40
4500386	337,00	1	100	HUERTO	800,00	23.738,87	5.895,81	8.719,82	13.991,40
4500310	331,39	1	100	HUERTO	1.000,00	30.175,93	5.895,81	8.719,82	13.991,40
4500312	479,99	1	100	ARBOLADO DIVERSO	1.000,00	20.833,77	5.895,81	8.719,82	13.991,40
4500303	1.084,16	1	100	HUERTO	1.517,00	13.992,40	5.895,81	8.719,82	13.991,40
Medias	495,68	1	100	Regadio	2.257,44	42.919,25	5.895,81	8.719,82	13.991,40
4500383	9.927,63	2	100	T. LABOR SECANO	6.645,00	6.693,44	1.837,17	2.722,76	4.376,99
4500397	9.292,54	2	100	T.LABOR	6.219,30	6.692,79	1.837,17	2.722,76	4.376,99
4500316	2.120,00	2	100	T.LABOR	3.518,74	16.597,82	1.837,17	2.722,76	4.376,99
4500311	3.201,63	2	100	T. LABOR SECANO	6.000,00	18.740,45	1.837,17	2.722,76	4.376,99
4500504	8.555,29	2	100	T. LABOR SECANO	11.424,00	13.353,14	1.837,17	2.722,76	4.376,99
4500407	13.662,34	2	100	T. LABOR SECANO	18.240,00	13.350,57	1.837,17	2.722,76	4.376,99
Medias	7.793,24	2	100	T. Labor Secano	8.674,51	12.571,37	1.837,17	2.722,76	4.376,99
4500393	20.120,84	2	200	T. LABOR SECANO	10.589,08	5.262,74	1.469,74	2.178,21	3.501,60
4500347	6.786,28	2	200	T. LABOR SECANO	2.982,74	4.395,26	1.469,74	2.178,21	3.501,60
4500348	6.786,28	2	200	T. LABOR SECANO	6.876,25	10.132,58	1.469,74	2.178,21	3.501,60
4500315	8.964,02	2	200	T. LABOR SECANO	12.000,00	13.386,85	1.469,74	2.178,21	3.501,60
4500394	20.120,84	2	200	T. LABOR SECANO	10.593,00	5.264,69	1.469,74	2.178,21	3.501,60
4500374	19.490,36	2	200	T. LABOR SECANO	62.078,09	31.850,66	1.469,74	2.178,21	3.501,60
4500339	3.698,59	2	200	T. LABOR SECANO	6.330,00	17.114,63	1.469,74	2.178,21	3.501,60
4500337	34.203,97	2	200	T. LABOR SECANO	53.020,00	15.501,12	1.469,74	2.178,21	3.501,60
4500400	7.050,04	2	200	T. LABOR SECANO	9.897,00	14.038,22	1.469,74	2.178,21	3.501,60
4500398	1.373,61	2	200	PASTOS	827,00	6.020,63	1.469,74	2.178,21	3.501,60
4500336	5.013,05	2	200	T. LABOR SECANO	5.000,00	9.973,97	1.469,74	2.178,21	3.501,60
4500402	10.086,54	2	200	T. LABOR SECANO	13.437,00	13.321,71	1.469,74	2.178,21	3.501,60
4500375	19.490,36	2	200	T. LABOR SECANO	27.353,00	14.034,12	1.469,74	2.178,21	3.501,60
Medias	12.552,68	2	200	T. Labor Secano	16.998,70	12.330,55	1.469,74	2.178,21	3.501,60
4500445	16.774,84	2	300	T.LABOR	11.691,99	6.969,96	1.102,30	1.633,66	2.626,19
4500341	18.523,41	2	300	T.LABOR	18.118,93	9.781,64	1.102,30	1.633,66	2.626,19
4500389	13.160,81	2	300	T. LABOR SECANO	20.389,87	15.492,87	1.102,30	1.633,66	2.626,19
4500453	23.479,38	2	300	T. LABOR SECANO	20.952,14	8.923,63	1.102,30	1.633,66	2.626,19
4500384	40.013,36	2	300	T. LABOR SECANO	19.990,17	4.995,87	1.102,30	1.633,66	2.626,19
4500328	2.659,52	2	300	OLIVAR	2.290,00	8.610,58	1.102,30	1.633,66	2.626,19
4500512	18.182,93	2	300	T. LABOR SECANO	1.500,00	824,95	1.102,30	1.633,66	2.626,19
4500363	2.411,98	2	300	T. LABOR SECANO	1.300,00	5.389,76	1.102,30	1.633,66	2.626,19
4500365	222,19	2	300	PASTOS	58,00	2.610,38	1.102,30	1.633,66	2.626,19
4500390	13.160,60	2	300	T. LABOR SECANO	4.794,00	3.642,69	1.102,30	1.633,66	2.626,19
4500522	1.937,01	2	300	T. LABOR SECANO	800,00	4.130,08	1.102,30	1.633,66	2.626,19
4500317	24.884,54	2	300	T. LABOR SECANO	33.829,95	13.594,77	1.102,30	1.633,66	2.626,19
4500513	18.182,93	2	300	T. LABOR SECANO	6.000,00	3.299,80	1.102,30	1.633,66	2.626,19
4500319	7.475,74	2	300	T. LABOR SECANO	17.857,98	23.887,92	1.102,30	1.633,66	2.626,19
4500370	8.487,74	2	300	T. LABOR SECANO	17.942,00	21.138,72	1.102,30	1.633,66	2.626,19
4500325	1.413,34	2	300	FRUTALES DIVERSOS	1.812,86	12.826,78	1.102,30	1.633,66	2.626,19
4500318	4.800,00	2	300	T. LABOR SECANO	3.000,00	6.250,00	1.102,30	1.633,66	2.626,19
4500380	18.352,62	2	300	T. LABOR SECANO	24.504,00	13.351,77	1.102,30	1.633,66	2.626,19
4500408	69.563,38	2	300	T. LABOR SECANO	92.803,00	13.340,78	1.102,30	1.633,66	2.626,19
4500412	2.256,94	2	300	T. LABOR SECANO	3.000,00	13.292,33	1.102,30	1.633,66	2.626,19
4500501	48.052,54	2	300	T. LABOR SECANO	64.165,00	13.353,09	1.102,30	1.633,66	2.626,19
4500381	19.294,11	2	300	T. LABOR SECANO	25.760,00	13.351,22	1.102,30	1.633,66	2.626,19
4500320	7.475,74	2	300	T. LABOR SECANO	2.569,00	3.436,45	1.102,30	1.633,66	2.626,19
Medias	16.555,03	2	300	T. Labor Secano	17.179,52	9.673,74	1.102,30	1.633,66	2.626,19

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
4500505	40.379,00	2	400	T. LABOR SECANO	24.340,99	6.028,13	918,58	1.361,38	2.188,50
4500474	32.204,71	2	400	T.LABOR	26.251,26	8.151,37	918,58	1.361,38	2.188,50
4500484	38.180,00	2	400	T.LABOR	39.866,66	10.441,77	918,58	1.361,38	2.188,50
4500435	11.403,15	2	400	T.LABOR	10.297,19	9.030,13	918,58	1.361,38	2.188,50
4500343	5.446,31	2	400	ALMENDROS	1.957,67	3.594,48	918,58	1.361,38	2.188,50
4500344	4.183,46	2	400	ALMENDROS	1.503,75	3.594,51	918,58	1.361,38	2.188,50
4500448	90.889,15	2	400	T.LABOR	29.791,68	3.277,80	918,58	1.361,38	2.188,50
4500359	2.941,14	2	400	T. LABOR SECANO	1.224,47	4.163,25	918,58	1.361,38	2.188,50
4500366	6.557,92	2	400	T. LABOR SECANO	2.730,21	4.163,22	918,58	1.361,38	2.188,50
4500467	25.575,84	2	400	T. LABOR SECANO	22.618,00	8.843,50	918,58	1.361,38	2.188,50
4500421	32.522,76	2	400	T. LABOR SECANO	48.564,00	14.932,31	918,58	1.361,38	2.188,50
4500439	6.937,74	2	400	T. LABOR SECANO	10.918,22	15.737,43	918,58	1.361,38	2.188,50
4500497	3.234,95	2	400	T. LABOR SECANO	6.382,81	19.730,77	918,58	1.361,38	2.188,50
4500499	4.552,43	2	400	T. LABOR SECANO	6.828,60	14.999,90	918,58	1.361,38	2.188,50
4500351	2.454,71	2	400	ALMENDROS	225,49	918,60	918,58	1.361,38	2.188,50
4500378	44.531,63	2	400	T. LABOR SECANO	52.493,00	11.787,80	918,58	1.361,38	2.188,50
4500355	5.260,24	2	400	T. LABOR SECANO	5.000,00	9.505,27	918,58	1.361,38	2.188,50
4500470	52.240,65	2	400	T. LABOR SECANO	69.260,00	13.257,87	918,58	1.361,38	2.188,50
4500459	42.933,31	2	400	T. LABOR SECANO	30.815,00	7.177,41	918,58	1.361,38	2.188,50
4500357	1.760,03	2	400	VIA Y FRUTALES	400,00	2.272,69	918,58	1.361,38	2.188,50
4500367	23.555,01	2	400	T. LABOR SECANO	21.279,00	9.033,75	918,58	1.361,38	2.188,50
4500413	60.837,57	2	400	T. LABOR SECANO	93.754,00	15.410,54	918,58	1.361,38	2.188,50
4500420	14.659,33	2	400	T. LABOR SECANO	15.323,00	10.452,73	918,58	1.361,38	2.188,50
4500425	60.926,60	2	400	T. LABOR SECANO	79.801,00	13.097,89	918,58	1.361,38	2.188,50
4500493	26.509,32	2	400	T. LABOR SECANO	32.950,00	12.429,59	918,58	1.361,38	2.188,50
4500485	33.235,89	2	400	T. LABOR SECANO	34.700,00	10.440,52	918,58	1.361,38	2.188,50
4500490	5.047,68	2	400	T. LABOR SECANO	5.100,00	10.103,65	918,58	1.361,38	2.188,50
4500479	37.808,18	2	400	T. LABOR SECANO	50.423,00	13.336,53	918,58	1.361,38	2.188,50
Medias	25.598,88	2	400	T. Labor Secano	25.885,68	9.496,91	918,58	1.361,38	2.188,50
4500331	1.896,20	3	100	PASTOS	4.000,00	21.094,82	1.587,20	2.383,32	1.200,00
Medias	1.896,20	3	100	Pastos	4.000,00	21.094,82	1.587,20	2.383,32	1.200,00
4500354	4.609,00	3	200	PASTOS	765,39	1.660,65	555,37	834,16	900,00
Medias	4.609,00	3	200	Pastos	765,39	1.660,65	555,37	834,16	900,00
4500446	489,23	3	300	PASTOS	34,27	700,51	110,83	166,83	216,36
4500447	286,73	3	300	PASTOS	20,11	701,27	110,83	166,83	216,36
4500475	5.608,37	3	300	PASTOS	551,60	983,52	110,83	166,83	216,36
4500476	385,24	3	300	PASTOS	37,89	983,57	110,83	166,83	216,36
4500477	268,45	3	300	PASTOS	26,44	985,06	110,83	166,83	216,36
4500478	121,56	3	300	PASTOS	11,98	985,49	110,83	166,83	216,36
4500342	1.678,93	3	300	PASTOS	165,14	983,61	110,83	166,83	216,36
4500436	1.113,10	3	300	PASTOS	121,31	1.089,82	110,83	166,83	216,36
4500345	563,48	3	300	PASTOS	24,46	434,03	110,83	166,83	216,36
4500346	325,45	3	300	PASTOS	14,13	434,05	110,83	166,83	216,36
4500449	1.672,74	3	300	PASTOS	66,16	395,50	110,83	166,83	216,36
4500450	1.127,04	3	300	PASTOS	44,57	395,45	110,83	166,83	216,36
4500451	2.107,73	3	300	PASTOS	83,36	395,48	110,83	166,83	216,36
4500452	360,38	3	300	PASTOS	14,24	395,07	110,83	166,83	216,36
4500391	286,38	3	300	PASTOS	44,55	1.555,78	110,83	166,83	216,36
4500395	275,00	3	300	PASTOS	10,92	397,14	110,83	166,83	216,36
4500349	265,70	3	300	PASTOS	8,79	330,90	110,83	166,83	216,36
4500350	265,70	3	300	PASTOS	20,27	762,85	110,83	166,83	216,36
4500454	1.239,09	3	300	PASTOS	111,15	897,03	110,83	166,83	216,36
4500455	2.184,56	3	300	PASTOS	195,99	897,16	110,83	166,83	216,36
4500456	453,46	3	300	PASTOS	40,72	897,99	110,83	166,83	216,36

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
4500360	232,42	3	300	PASTOS	11,69	503,10	110,83	166,83	216,36
4500361	119,03	3	300	PASTOS	5,98	502,61	110,83	166,83	216,36
4500362	332,75	3	300	PASTOS	16,72	502,60	110,83	166,83	216,36
4500385	413,34	3	300	PASTOS	20,76	502,19	110,83	166,83	216,36
4500468	1.820,09	3	300	PASTOS	60,00	329,65	110,83	166,83	216,36
4500469	980,99	3	300	PASTOS	40,00	407,75	110,83	166,83	216,36
4500422	799,12	3	300	PASTOS	20,00	250,28	110,83	166,83	216,36
4500423	637,79	3	300	PASTOS	16,00	250,87	110,83	166,83	216,36
4500514	31.074,00	3	300	PASTOS	36.400,00	11.713,97	110,83	166,83	216,36
4500396	275,00	3	300	PASTOS	7,00	254,55	110,83	166,83	216,36
4500440	130,13	3	300	PASTOS	24,67	1.895,83	110,83	166,83	216,36
4500498	358,43	3	300	PASTOS	85,27	2.379,07	110,83	166,83	216,36
4500353	256,70	3	300	PASTOS	2,56	99,73	110,83	166,83	216,36
4500379	576,83	3	300	PASTOS	20,00	346,72	110,83	166,83	216,36
4500358	2.409,27	3	300	PASTOS	100,00	415,06	110,83	166,83	216,36
4500356	752,51	3	300	PASTOS	20,00	265,78	110,83	166,83	216,36
4500471	5.033,67	3	300	PASTOS	500,00	993,31	110,83	166,83	216,36
4500472	994,27	3	300	PASTOS	90,00	905,19	110,83	166,83	216,36
4500473	1.592,73	3	300	PASTOS	150,00	941,78	110,83	166,83	216,36
4500424	492,00	3	300	PASTOS	505,20	10.268,29	110,83	166,83	216,36
4500523	431,00	3	300	PASTOS	528,70	12.266,82	110,83	166,83	216,36
4500329	785,62	3	300	PASTOS	30,00	381,86	110,83	166,83	216,36
4500460	6.280,07	3	300	ARBOLADO DIVERSO	270,00	429,93	110,83	166,83	216,36
4500461	3.818,85	3	300	ARBOLADO DIVERSO	160,00	418,97	110,83	166,83	216,36
4500462	2.468,73	3	300	PASTOS	100,00	405,07	110,83	166,83	216,36
4500463	789,26	3	300	ARBOLADO DIVERSO	30,00	380,10	110,83	166,83	216,36
4500464	123,37	3	300	ARBOLADO DIVERSO	4,00	324,23	110,83	166,83	216,36
4500465	271,33	3	300	ARBOLADO DIVERSO	10,00	368,55	110,83	166,83	216,36
4500466	324,58	3	300	PASTOS	14,00	431,33	110,83	166,83	216,36
4500516	18.464,93	3	300	PASTOS	121,50	65,80	110,83	166,83	216,36
4500364	346,34	3	300	PASTOS	8,00	230,99	110,83	166,83	216,36
4500368	2.013,05	3	300	PASTOS	44,00	218,57	110,83	166,83	216,36
4500369	379,32	3	300	PASTOS	8,00	210,90	110,83	166,83	216,36
4500392	286,38	3	300	PASTOS	6,00	209,51	110,83	166,83	216,36
4500517	18.464,93	3	300	PASTOS	400,00	216,63	110,83	166,83	216,36
4500376	265,99	3	300	PASTOS	63,93	2.403,45	110,83	166,83	216,36
4500414	4.961,53	3	300	PASTOS	905,00	1.824,03	110,83	166,83	216,36
4500415	643,28	3	300	PASTOS	117,00	1.818,80	110,83	166,83	216,36
4500416	1.084,31	3	300	PASTOS	200,00	1.844,49	110,83	166,83	216,36
4500417	1.497,32	3	300	PASTOS	268,00	1.789,86	110,83	166,83	216,36
4500418	519,76	3	300	PASTOS	83,00	1.596,89	110,83	166,83	216,36
4500419	329,58	3	300	PASTOS	50,00	1.517,08	110,83	166,83	216,36
4500340	301,73	3	300	PASTOS	34,00	1.126,84	110,83	166,83	216,36
4500338	918,91	3	300	PASTOS	116,00	1.262,37	110,83	166,83	216,36
4500401	535,82	3	300	PASTOS	20,00	373,26	110,83	166,83	216,36
4500399	1.701,63	3	300	PASTOS	74,00	434,88	110,83	166,83	216,36
4500371	339,23	3	300	PASTOS	58,00	1.709,75	110,83	166,83	216,36
4500426	1.035,90	3	300	PASTOS	23,00	222,03	110,83	166,83	216,36
4500427	943,96	3	300	PASTOS	21,00	222,47	110,83	166,83	216,36
4500428	1.141,74	3	300	PASTOS	25,00	218,96	110,83	166,83	216,36
4500429	3.239,67	3	300	PASTOS	71,00	219,16	110,83	166,83	216,36
4500430	948,64	3	300	PASTOS	21,00	221,37	110,83	166,83	216,36
4500431	321,60	3	300	PASTOS	7,00	217,66	110,83	166,83	216,36
4500432	380,25	3	300	PASTOS	9,00	236,69	110,83	166,83	216,36
4500433	525,50	3	300	PASTOS	12,00	228,35	110,83	166,83	216,36
4500434	447,68	3	300	PASTOS	10,00	223,37	110,83	166,83	216,36
4500326	1.331,09	3	300	PASTOS	163,74	1.230,12	110,83	166,83	216,36
4500327	233,45	3	300	PASTOS	23,40	1.002,36	110,83	166,83	216,36
4500494	511,70	3	300	PASTOS	50,00	977,14	110,83	166,83	216,36

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
4500486	5.219,04	3	300	PASTOS	500,00	958,03	110,83	166,83	216,36
4500487	185,89	3	300	PASTOS	4,00	215,18	110,83	166,83	216,36
4500488	434,64	3	300	PASTOS	10,00	230,08	110,83	166,83	216,36
4500489	2.675,89	3	300	PASTOS	100,00	373,71	110,83	166,83	216,36
4500403	437,47	3	300	PASTOS	10,00	228,59	110,83	166,83	216,36
4500404	215,10	3	300	PASTOS	5,00	232,45	110,83	166,83	216,36
4500405	145,54	3	300	PASTOS	4,00	274,84	110,83	166,83	216,36
4500406	328,14	3	300	PASTOS	8,00	243,80	110,83	166,83	216,36
4500409	1.278,94	3	300	PASTOS	28,00	218,93	110,83	166,83	216,36
4500410	3.436,36	3	300	PASTOS	75,00	218,25	110,83	166,83	216,36
4500411	418,66	3	300	PASTOS	10,00	238,86	110,83	166,83	216,36
4500480	1.424,58	3	300	PASTOS	31,00	217,61	110,83	166,83	216,36
4500481	1.336,56	3	300	PASTOS	29,00	216,97	110,83	166,83	216,36
4500482	599,67	3	300	PASTOS	13,00	216,79	110,83	166,83	216,36
4500502	321,38	3	300	PASTOS	7,00	217,81	110,83	166,83	216,36
4500503	156,90	3	300	PASTOS	4,00	254,94	110,83	166,83	216,36
4500382	150,35	3	300	PASTOS	4,00	266,05	110,83	166,83	216,36
4500377	265,99	3	300	PASTOS	6,00	225,57	110,83	166,83	216,36
Medias	1.722,43	3	300	Pastos	456,64	957,74	110,83	166,83	216,36

6.3.4.2. Tipo improductivo (04).

Se mantiene el valor establecido en el documento de valoración anterior 0,00 €/m².

6.3.4.3. Tipo construcción (05).

El valor atribuible por su aprovechamiento primario a las unidades de suelo en las que no es posible una explotación propia de los sectores agrario o forestal, debido a que se encuentran afectadas por otro tipo de actividad y que, por lo tanto, se hallan caracterizadas como de tipo 5 (afectado por construcción), es de 3 €/m² para todo el ámbito municipal, al tomarse como referencia el valor de suelo libre consolidado de la zona de valor 03DD.

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

*Coefficiente de Coste de construcción conducciones de Gas: 0,0733**.

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

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

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

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

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

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

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

MBCL: 750 €/ml

*Coficiente 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

*Coficiente 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".