

PONENCIA DE VALORACIÓN

EULATE

AYUNTAMIENTO

Fecha de acuerdo de inicio: ____/____/____ (Art.37.1 DF 100/2008, de 22 de septiembre)

Diligencia:

Para hacer constar que el presente documento ha estado expuesto al público en el Ayuntamiento entre las siguientes fechas:

____/____/____ → ____/____/____

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

COMISIÓN MIXTA

Diligencia:

Para hacer constar que la Comisión Mixta acordó fijar este documento como contenido definitivo del Proyecto de Ponencia de Valoración, con el número de páginas y en la fecha que se indican:

Fecha: ____/____/____

Nºpágs.: ____

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

APROBACIÓN

(Gov. de Navarra)

RESOLUCIÓN:

____/____

Fecha:

____/____/____

BON Nº: ____

Fecha:

____/____/____

REGISTRO DE PONENCIAS DE VALORACIÓN

Registrada con Nº:

____/____

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

ÍNDICE

I. Memoria	2
II. Documentación gráfica	26
III. Anexo de valoración	34

PONENCIA DE VALORACIÓN

EULATE

I. Memoria

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN.....	6
1.1.	Inicio del expediente	6
1.2.	Objeto de la revisión	6
2.	ÁMBITO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN	6
2.1.	Ámbito territorial.....	6
2.2.	Marco normativo	6
2.3.	Justificación de la revisión	7
2.4.	Planeamiento adoptado	7
3.	ZONAS DE VALOR	8
3.1.	Descripción de las zonas de valor delimitadas gráficamente.....	8
3.2.	Descripción de las zonas de valor definidas mediante consideraciones de tipo literal	8
3.3.	Delimitación gráfica de las zonas de valor.....	9
4.	DEFINICIÓN DE LA PARCELA TIPO.....	10
4.1.	Zonas de valor de uso residencial con vivienda en edificio unifamiliar	10
4.2.	Zonas de valor de uso industrial	11
5.	MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES	11
5.1.	Métodos de valoración	11
5.2.	Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles.....	12
6.	MÉTODO ADITIVO.....	13
6.1.	Definición	13
6.2.	Método del coste.....	13
6.2.1.	Definición	13
6.2.2.	Ámbito de aplicación	13
6.2.3.	Módulo básico de ejecución material	13
6.2.4.	Coste del proceso inmobiliario de la construcción	14
6.2.5.	Coeficientes correctores del valor de las construcciones.....	14
6.2.6.	Valor actual de las construcciones	14
6.2.7.	Tipos de construcción no incluidos en el cuadro de valores tipo del Sistema de Caracterización de Construcciones por Longitud	14
6.3.	Método del valor residual.....	15
6.3.1.	Definición	15
6.3.2.	Ámbito de aplicación	15
6.3.3.	Cálculo de edificabilidades.....	15
6.3.4.	Costes del proceso inmobiliario del suelo	15
6.3.5.	Valor de repercusión del suelo urbanizado	16
6.3.6.	Valor del suelo libre consolidado.....	19
6.3.7.	Costes de urbanización.....	19
6.3.8.	Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo.....	19
6.3.9.	Coeficientes correctores del valor básico de repercusión	20
6.4.	Coeficientes correctores del valor del suelo y la construcción	21
7.	VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO PRIMARIO DEL SUELO	21
7.1.	Método de comparación con el valor de mercado mediante la utilización de modelos estadísticos: Modelo para suelos en atención a su potencial aprovechamiento agroforestal.....	21

7.1.1.	Definición	21
7.1.2.	Ámbito de aplicación	21
7.1.3.	Valoración	21
7.2.	Valoración de los suelos caracterizados como "Tipo 5"	22
8.	DETERMINACIÓN DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO.....	23
9.	CUADRO RESUMEN	24
10.	EFFECTOS DE LA REVISIÓN DE LA PONENCIA DE VALORACIÓN.....	25

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Inicio del expediente

Con fecha 19/04/2022, el Ayuntamiento de Eulate, acordó el inicio de elaboración del Proyecto de Ponencia de Valoración del Término Municipal de Eulate.

1.2. Objeto de la revisión

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

2. ÁMBITO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN

2.1. Ámbito territorial

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

2.2. Marco normativo

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

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

- Modificación de los Parámetros Generales de Valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobados mediante Resolución 517/2013, de 20 de junio (BON nº 123, de 28 de junio de 2013)
- Sistema de caracterización por volumen de las construcciones inscribibles en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobado mediante Orden Foral 132/2013, de 15 de abril (BON nº 80 de 29 de abril de 2013).

2.3. Justificación de la revisión

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

- Haber transcurrido más de cinco años desde la última revisión total de la Ponencia de Valoración (aprobada definitivamente el 30 de junio de 2.017).
- Se han producido modificaciones de las condiciones de uso y aprovechamiento del suelo en áreas concretas del municipio, recogidas en el punto 2.4.

2.4. Planeamiento adoptado

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

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

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

Relación de documentos a tener en cuenta inicialmente:

Documento	Denominación	Fecha
Plan General Municipal (PGM)	PLAN GENERAL MUNICIPAL	29/02/2016
Modificación de Plan General Municipal (MPGM)	A.R.-I.1	03/11/2017
Estudio de Detalle (ED)	PARCELA 52 DEL POLÍGONO 2	12/11/2021
Modificación de Plan General Municipal (MPGM)	PARCELA 324 DEL POLÍGONO 1	21/10/2022
Modificación de Plan General Municipal (MPGM)	PARCELA 358 Y PARTE SUR DE LA PARCELA 357 DEL POLÍGONO 1	16/02/2023

3. ZONAS DE VALOR

3.1. Descripción de las zonas de valor delimitadas gráficamente

Siguiendo los criterios establecidos en la Norma 16 de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración de los Bienes Inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en adelante Normas Técnicas Generales de Valoración, el término municipal de Eulate se ha dividido en 3 zonas de valor delimitadas gráficamente, tal y como se muestra en el documento II: "documentación gráfica". Los criterios que se han tenido en cuenta y que interesa destacar son:

Zona de valor 01HA. Casco histórico.

Área que comprende tanto las zonas del casco antiguo como las zonas del pueblo donde se ha desarrollado o está previsto el desarrollo de viviendas unifamiliares predominantemente en edificio adosado. Las parcelas disponen de una construcción principal con dos plantas y entrecubierta destinadas a vivienda, desván y garaje y un espacio libre privado pavimentado.

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

Área delimitada por el Plan Urbanístico Municipal de Eulate como área de reparto A.R. -I.1. Actualmente sin desarrollar, no hay construcciones en las parcelas situadas en esta zona de valor.

Zona de valor 03DD. Diseminado.

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

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

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

Recintos de viviendas protegidas.

No se recoge por considerar que los valores de repercusión del suelo urbanizado asignado a las distintas zonas de valor de Eulate son inferiores al máximo legal que se establece para los diferentes regímenes de viviendas de protección recogidos en la normativa sectorial.

Recintos destinados a vía pública urbana

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

3.3. Delimitación gráfica de las zonas de valor

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

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

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

4. DEFINICIÓN DE LA PARCELA TIPO

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

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

Caracterizados por contar con edificaciones con alturas que oscilan entre PB y PB+II, que acogen a una unidad familiar. Pueden contar con garaje bien en la envolvente de la edificación principal o anexo a la misma y un espacio libre no edificable.

Características parcela tipo			
Zona de Valor		01HA	03DD
Tipo edificación		Unifamiliar en edificación cerrada	Unifamiliar en edificación abierta
Categoría		Media	Media
Superficie parcela (m2)		400,00 m2	50,00 m2
Nº de plantas		B+I+E	B
Nº de viviendas		1	1
Total superficie construida (m2)		245,00	50,00
Superficie vivienda (m2)		170,00	30,00
Plantas elevadas	Uso	Vivienda	
	Superficie (m2)	147,00	
	Uso		
	Superficie (m2)		
Planta baja	Uso	Vivienda	Vivienda
	Superficie (m2)	23,00	30,00
	Uso	Almacén	Almacén
	Superficie (m2)	60,00	10,00
	Uso	Porche	Porche
	Superficie (m2)	15,00	10,00
Suelo	Libre consolidado (m2)	288,00	
	Sin consolidar (m2)	50,00	
Edificabilidad uso predominante (m2/m2)		0,49	0,60
Edificabilidad resto usos (m2/m2)		0,21	0,40
Valor suelo parcela	Total (€)	10.209,14	330,00
	Por m2 (€/m2)	25,52	6,60
Valor estimado	Total (€)	167.639,45	26.111,70

4.2. Zonas de valor de uso industrial

Caracterizados por tratarse de recintos con edificaciones cuyo uso predominante es industrial en edificio exclusivo y que disponen de varias plantas, aunque generalmente son PB o PB+entreplanta. Pueden contar con división horizontal para poder albergar diferentes actividades en un mismo edificio.

Características parcela tipo		
Zona de Valor		02II
Tipo edificación		Almacén en edificio exclusivo
Categoría		Media
Superficie parcela (m2)		225,00
Nº de plantas		B+ E
Nº de naves		1
Total superficie construida (m2)		337,50
Plantas elevadas	Uso	Almacén
	Superficie (m2)	112,50
Planta baja	Uso	Almacén
	Superficie (m2)	225,00
Edificabilidad uso predominante (m2/m2)		0,50
Valor suelo parcela	Total (€)	5.062,50
	Por m2 (€/m2)	22,50
Valor estimado	Total (€)	105.120,00
	Por m2 (€/m2)	467,20

5. MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

5.1. Métodos de valoración

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

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

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

5.2. Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles

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

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

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

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

Respecto al modelo vigente para la estimación del valor de los suelos en atención a su potencial aprovechamiento agroforestal, se ha comprobado que fija unos valores que sí se adecuan al estudio de mercado realizado.

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

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

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

6. MÉTODO ADITIVO

6.1. Definición

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

6.2. Método del coste

6.2.1. Definición

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

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

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

6.2.2. Ámbito de aplicación

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

6.2.3. Módulo básico de ejecución material

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

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

6.2.4. Coste del proceso inmobiliario de la construcción

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Kc
01HA	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,40
		Resto de usos	Todas las plantas	1,40
02II	Todas las edificaciones	Industrial	Todas las plantas	1,36
03DD	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,36
		Resto de usos	Todas las plantas	1,36

6.2.5. Coeficientes correctores del valor de las construcciones

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

6.2.6. Valor actual de las construcciones

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

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

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

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

Tipo de construcción		Categoría	d	r
Uso	Modalidad	1		
29. Inespecífico	Conducciones de gas	0,0733	1,00	1,00
	Líneas eléctricas	0,1733	1,00	1,00
	Oleoductos	0,3083	1,00	1,00

6.3. Método del valor residual

6.3.1. Definición

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

6.3.2. Ámbito de aplicación

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

6.3.3. Cálculo de edificabilidades

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

Se asignará una edificabilidad obtenida como la media ponderada de las superficies edificables previstas para la zona de valor donde estén enclavados los recintos, en aquellos casos en los que dichos recintos se encuentren incluidos en unidades de actuación para los que la normativa urbanística ha previsto un desarrollo condicionado a la aprobación de un plan especial, sin asignar una edificabilidad.

Para todas las zonas de valor, en el cálculo del valor básico, el porcentaje de edificabilidad a uso predominante y otros usos será proporcional a la edificabilidad asignada a cada uso en las parcelas tipo de cada zona de valor.

6.3.4. Costes del proceso inmobiliario del suelo

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Kc
01HA	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,15
		Resto de usos	Todas las plantas	1,15
02II	Todas las edificaciones	Industrial	Todas las plantas	1,12
03DD	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,12
		Resto de usos	Todas las plantas	1,12

6.3.5. Valor de repercusión del suelo urbanizado

6.3.5.1. Cálculo del valor de repercusión.

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
01HA	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	40,00 €/m²	01
		Resto de usos	1,40	1,15	15,00 €/m²	02
02II	Todas las edificaciones	Industrial	1,36	1,12	15,00 €/m²	01
03DD	Todas las edificaciones	Residencial	1,36	1,12	9,00 €/m²	01
		Resto de usos	1,36	1,12	3,00 €/m²	02

6.3.5.2. Asignación de valores de repercusión por usos y plantas

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

Uso		Plantas	01HA	02II	03DD
Código	Descripción	Descripción			
01	Residencial	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	01	01	01
02	Almacenaje	Resto destinos	02	01	02
		Resto destinos	02	01	02
		Resto destinos	02	01	02
		Resto destinos	02	01	02
		Resto destinos	02	01	02
03	Agrario	Baja	02	01	02
		Semisótano	02	01	02
		Entreplanta	02	01	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	01	02
04	Industrial	Baja	02	01	02

Uso		Plantas	01HA	02II	03DD
Código	Descripción	Descripción			
		Semisótano	02	01	02
		Entreplanta	02	01	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	01	02
05	Comercial	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02
06	Oficina	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02
07	Espectáculos	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02
08	Deportivo	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02
09	Hostelería	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02
10	Docente	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02
11	Publico	Baja	01	01	01

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

Uso		Plantas	01HA	02II	03DD
Código	Descripción	Descripción			
19	Inespecifico	Baja	02	01	02
		Semisótano	02	01	02
		Entreplanta	02	01	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	01	02

6.3.6. Valor del suelo libre consolidado

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

Zona de valor	Valor del suelo libre consolidado €/m ²
01HA	4,00 €/m ²
02II	3,00 €/m ²
03DD	3,00 €/m ²

6.3.7. Costes de urbanización

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

Zona de valor	Características de la unidad de ejecución								Coste de urbanización	
	Superficie unidad (m ²)	Superficie parcelas privadas (m ²)	Superficie viales (m ²)	Zonas verdes (m ²)	Sistema general (m ²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edif (m ² /m ²)	Por m ² de espacio público (€/m ²)	Por m ² de parcela bruta (€/m ²)
01HA	1.991,65	1.686,65	175,00	130,00		4	4	0,70	195,90	30,00
02II	6.266,82	1.680,00	1.812,82	2.487,00	287,00	8		0,30	20,49	15,00

6.3.8. Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo

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

Zona de valor	Superficie mínima (m ²)	Longitud de fachada mínima (m)	Fondo normal (m)
01HA	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
02II	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
03DD	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela

6.3.9. Coeficientes correctores del valor básico de repercusión

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

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

Para la corrección del efecto superficie construida se ha tomado como referencia el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados inmuebles 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 los intervalos que señala para cada zona de valor.

6.3.9.1. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

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

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

Siendo:

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

6.3.9.2. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa

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

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

Siendo:

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

6.4. Coeficientes correctores del valor del suelo y la construcción

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

7. VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO PRIMARIO DEL SUELO

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

Tipo 1: Regadío.

Tipo 2: Secano.

Tipo 3: Forestal-pastos.

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

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

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

7.1.1. Definición

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

7.1.2. Ámbito de aplicación

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

7.1.3. Valoración

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

Tipo	Clase	Valor €/Hectárea
1	1,00	10.037,00
2	1,00	6.010,00
	2,00	4.792,79
	3,00	2.966,96
	4,00	1.521,51
3	1,00	1.200,00
	2,00	937,58
	3,00	576,97
4	Único	60,00

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

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

Donde:

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

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

7.2. Valoración de los suelos caracterizados como "Tipo 5"

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

Zona de valor	Tipo	Clase	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m ²)
01HA	05 Construcción	1,00	3,00
02II		1,00	3,00
03DD		1,00	3,00
		2,00	0,00

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

$$VU_i = S_i * Vu_i$$

Siendo:

VU _i	valor de la unidad inmobiliaria tipo 5 y clase i
-----------------	--------------------------------------------------

S_i superficie la unidad inmobiliaria tipo 5 y clase i
VU_i valor por unidad de superficie correspondiente al tipo 5 y clase i de cada zona de valor

8. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO

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

Características de la construcción	Módulo (€/m ²)
1. Construcciones aisladas de cuatro alturas o menos:	10,30
2. Construcciones aisladas de más de cuatro alturas o construcciones entre medianeras de cuatro alturas o menos	17,30
3. Construcciones entre medianeras de más de cuatro alturas:	34,60

9. CUADRO RESUMEN

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

Zona de valor	Método valoración	Construcción			Uso característico	Suelo										
		Módulo básico de ejecución material €/m ²	Coste proceso inmobiliario			Edificabilidad media ponderada		Valor básico en la zona €/m ²	Nº de plantas	Valor de repercusión del suelo urbanizado			Coste proceso inmobiliario		Coste de urbanización por m ² de suelo bruto €/m ²	
			Uso predominante	Resto usos		Uso predominante m ² /m ²	Resto de usos m ² /m ²			Uso predominante €/m ²	Resto de usos €/m ²		Valor del suelo libre consolidado €/m ²	Uso predominante		Resto usos
											Garajes y trasteros	Otros usos				
01HA	ADITIVO	520	1,40	1,40	Residencial	0,65	0,29	30,35	B+I+E	40,00	15,00	4,00	1,15	1,15	30,00	
02II	ADITIVO	520	1,36	1,36	Industrial	0,26		3,90	B+E	15,00	15,00	3,00	1,12	1,12	15,00	
03DD	ADITIVO	520	1,36	1,36	Diseminado			3,00	B	9,00	3,00	3,00	1,12	1,12		
00VV	Aditivo	520	1,36	1,36	Viaro			3,00				3,00	1,12	1,12		
001	Método de comparación con el valor de mercado mediante la utilización de modelos estadísticos				Agroforestal											

10. EFECTOS DE LA REVISIÓN DE LA PONENCIA DE VALORACIÓN

Las determinaciones de esta revisión de la Ponencia de Valoración de Eulate servirán de base para la determinación de los valores catastrales de los citados bienes con efectos del uno de enero del año siguiente al que haya sido aprobada.

PONENCIA DE VALORACIÓN

EULATE

II. Documentación gráfica

ÍNDICE

p00 Zonas de valor de Eulate

p01 Zonas de valor 01HA y 02II

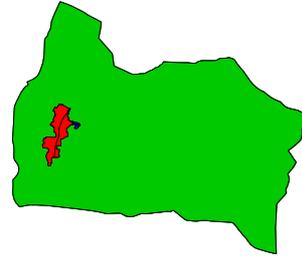
p02 Zona de valor 03DD



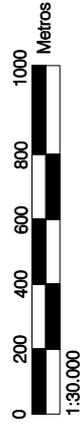
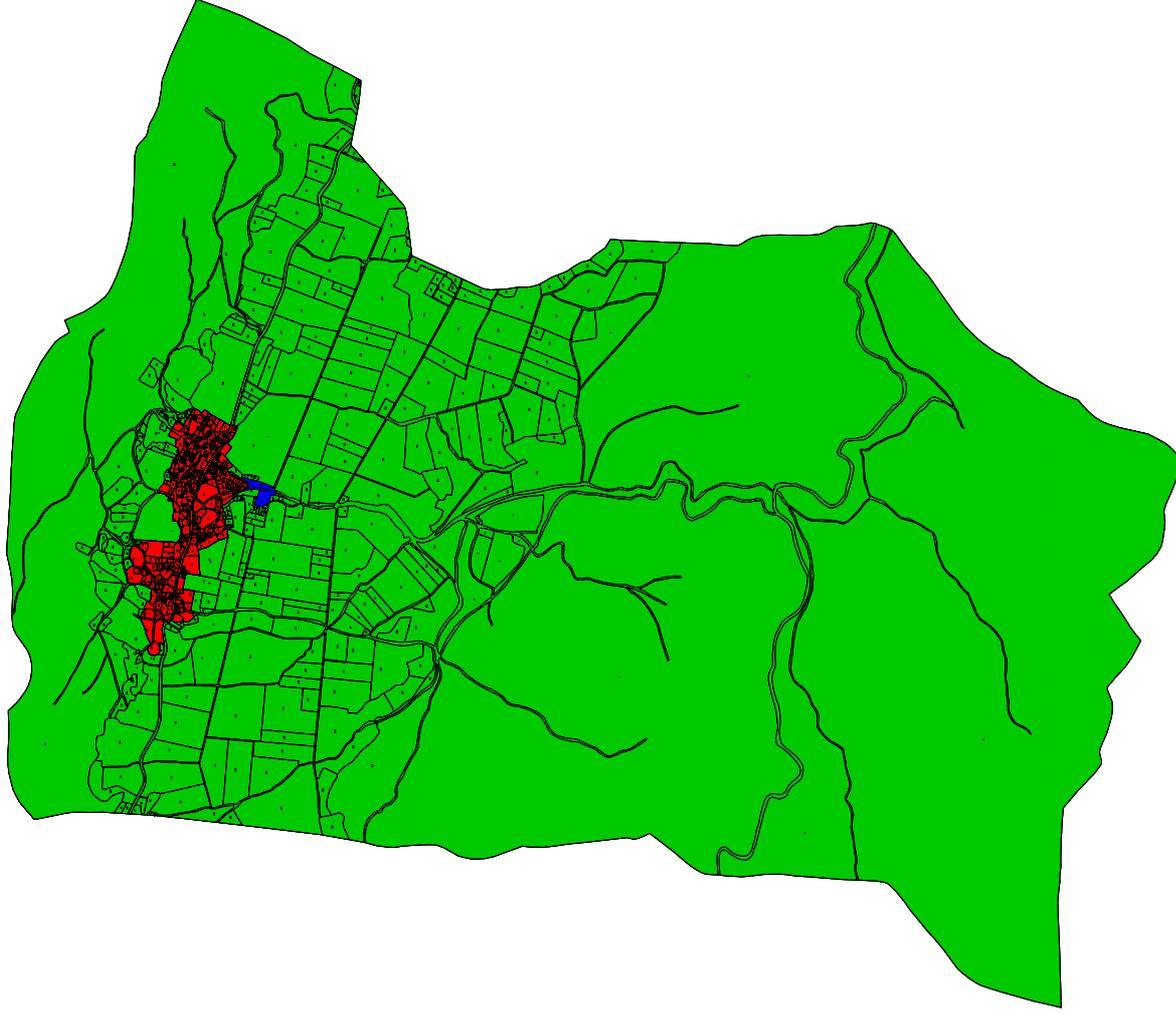
Leyenda

Zona de valor

- 01HA
- 02II
- 03DD



SERVICIOS DE CATASTROS
DE NAVARRA S.L.



Zonas de valor

EULATE | p00

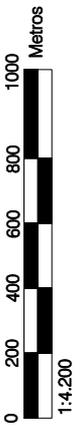
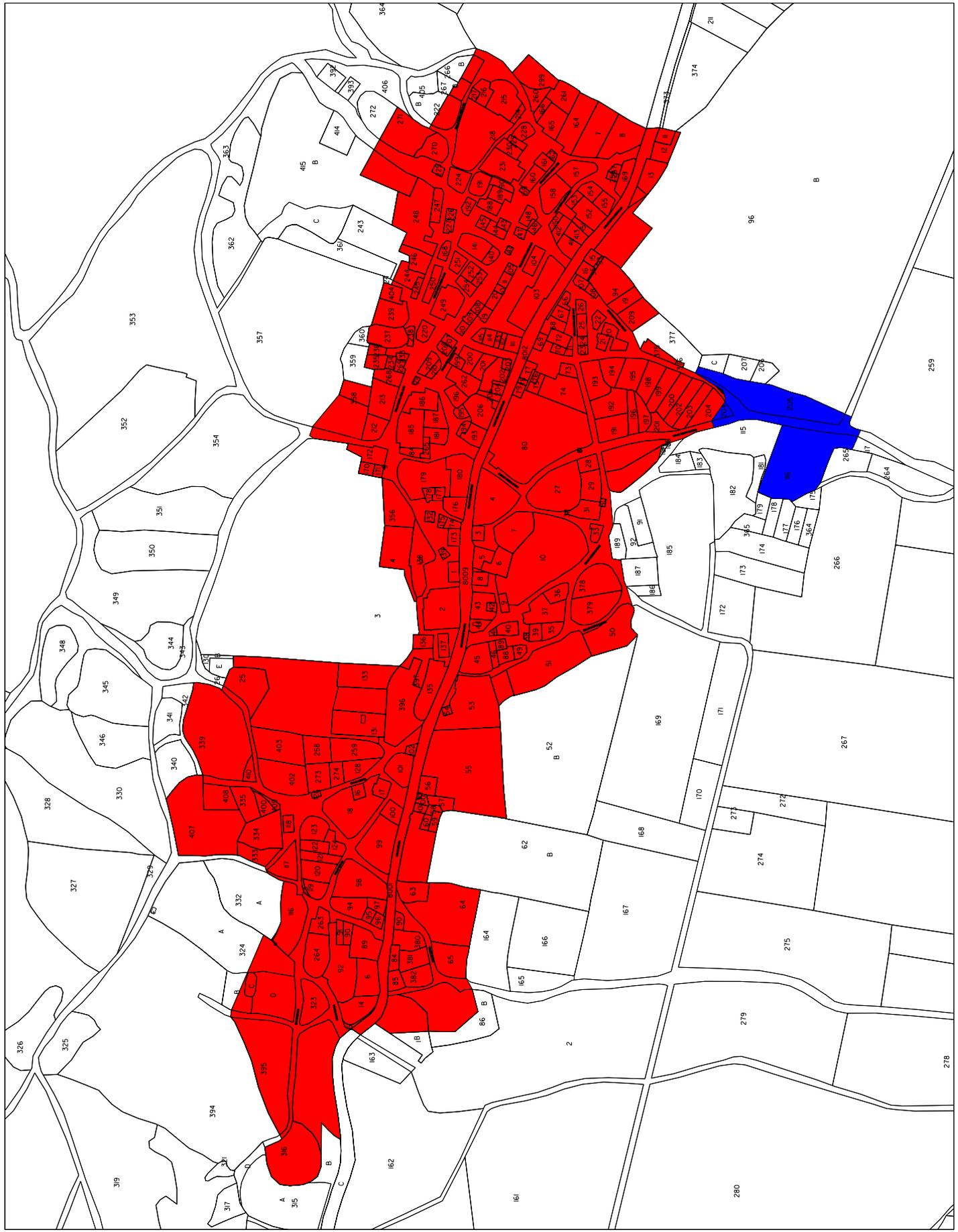


Leyenda

Zona de valor

■ 01HA

■ 02II



Zonas de valor

p01

EULATE

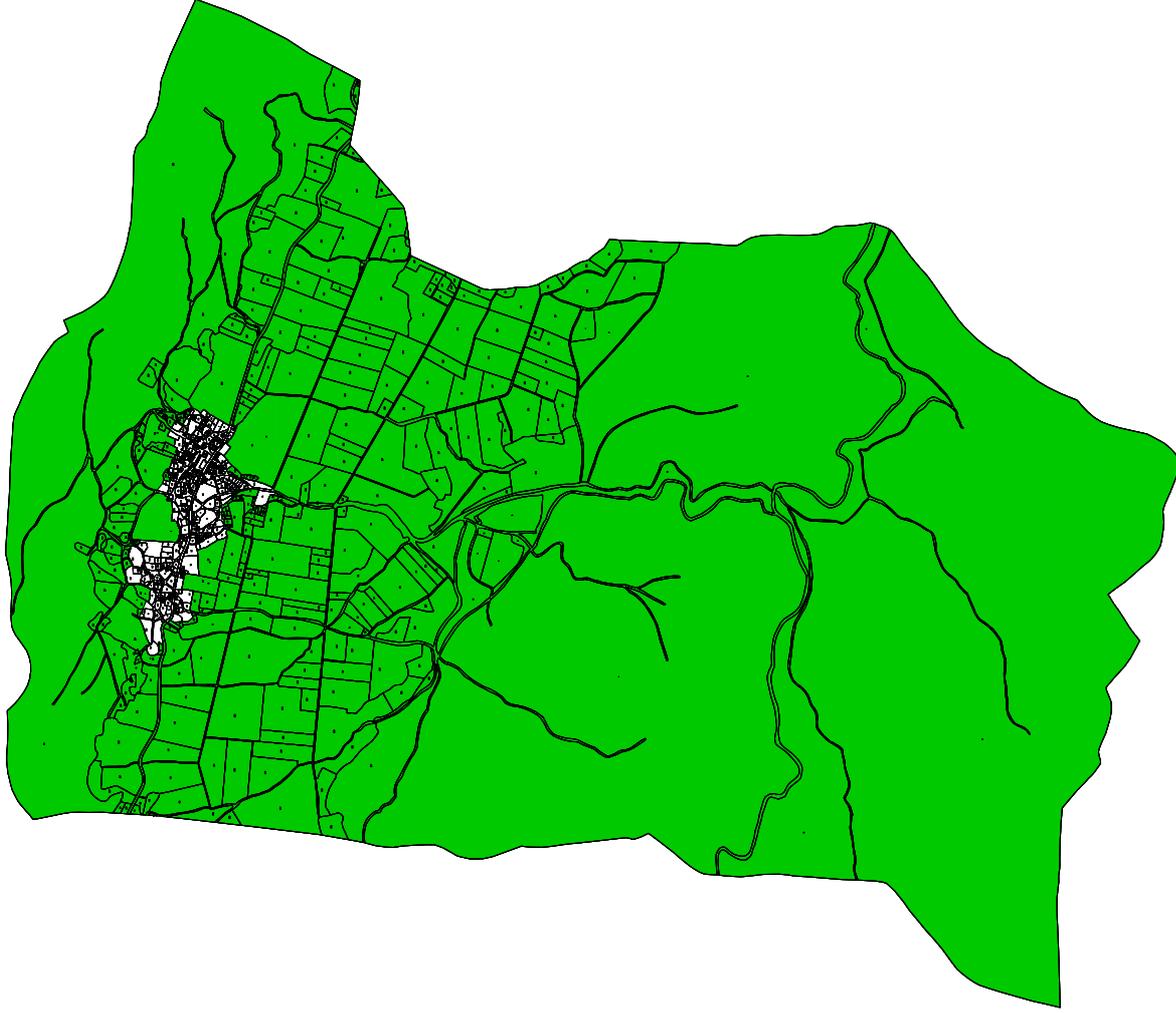
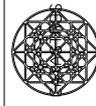
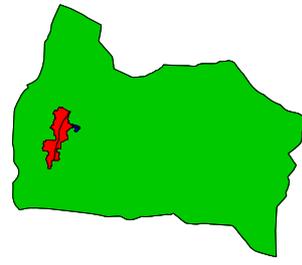
PONENCIA DE VALORACION
Documentación gráfica



Leyenda

Zona de valor

■ 03DD



PONENCIA DE VALORACIÓN

EULATE

III. Anexo de valoración

ÍNDICE

1.	CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS.....	38
1.1.	Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor	38
1.2.	Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor	39
1.2.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	39
1.2.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial	39
1.3.	Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor.....	40
1.3.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	40
1.3.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial	40
1.4.	Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor	41
1.4.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	41
1.4.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial	41
2.	MUESTRA DE MERCADO	42
2.1.	Muestra de mercado de compraventas de construcciones y suelos por zona de valor	42
2.1.1	Zona de valor 01HA. Casco histórico.	42
2.2	Coefficientes de actualización de las muestras de mercado	42
2.3	Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase	43
3	PARCELA TIPO.....	44
3.1	Zona de valor 01HA. Casco histórico.....	44
3.1.1	Análisis de mercado de suelos	44
3.2	Zona de valor 02II. Áreas de actividad industrial.	48
3.3	Zona de valor 03DD	49
3.3.1	Análisis de mercado de diseminado	49
4	ANALISIS DE COSTES.....	50
4.1	Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado.....	50
4.1.1	Zona de valor 01HA. Casco histórico.	50
4.1.2	Zona de valor 02II.....	54
4.1.3	Zona de valor 03DD.....	56
4.2	Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción	60
4.2.1	Zonas de valor 01HA, 02II y 03DD.	60
4.3	Costes de mercado de la urbanización.....	61
4.3.1	Zona de valor 01HA.....	61
4.3.2	Zona de valor 02II.....	65
5	VALORACION DEL SUELO	68
5.1	Determinación del valor básico de repercusión del suelo urbanizado para los distintos usos constructivos del mismo por zona de valor	68
5.2	Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios	72
5.2.1	Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso.....	72
5.2.2	Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa	72
5.3	Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar	73

5.4	Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas	75
5.5	Determinación del valor del suelo libre consolidado	75
5.6	Valoración del aprovechamiento primario del suelo.....	76
5.6.1	Método estadístico.....	76
5.6.2	Valoración del aprovechamiento primario en recintos sin potencial aprovechamiento agroforestal.....	76
6	VALOR REGISTRAL	77
6.1	Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles	77
6.2	Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral	77
6.3	Análisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor.....	78
6.3.1	Zona de valor 01HA.....	78
6.4	Análisis de mercado de los valores atribuibles a los suelos caracterizados como tipo: 1 (regadío), 2 (secano) y 3 (forestal-pastos).....	79
7	VALOR-TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL	81
7.1	Ámbito de aplicación.....	81
7.2	Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas	82
7.3	Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas	82
7.4	Coste de construcción por metro lineal de oleoducto	83

1. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

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

Uso	Planta	Zona de Valor			Total unidades
		01HA	02II	03DD	
Residencial	Unifamiliar	177		5	182
	Pisos	23			23
	VP				
Almacén	Pl. Baja	279		20	299
	Entreplanta			1	1
	Pl. Elevadas	116		1	117
Comercial	Pl. Baja	5			5
	Entreplanta				
	Pl. Elevadas	1			1
Administrativo	Pl. Baja	2			2
	Entreplanta				
	Pl. Elevadas			1	1
Hostelería	Pl. Baja				
	Entreplanta				
	Pl. Elevadas				
Docentes	Pl. Baja				
	Entreplanta				
	Pl. Elevadas				
Públicos	Pl. Baja	2		2	4
	Entreplanta				
	Pl. Elevadas	1			1
Trasteros	Sótano				
	Pl. Baja				
	Pl. Elevadas				
Garajes	Pl. Baja				
	Sótano				
Suelos		89	3	6	98
Resto de usos		142		16	158
Total unidades		840		52	892

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 Eulate de acuerdo con la tabla 10.a "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones" de los parámetros generales de valoración, diferenciando entre casas, pisos y locales industriales.

1.2.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Antigüedad pisos en años									
	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	6	2	0	0	6	4	0	2	3	0
	26%	9%	0%	0%	26%	17%	0%	9%	13%	0%
TOTAL	6	2	0	0	6	4	0	2	3	0
	26%	9%	0%	0%	26%	17%	0%	9%	13%	0%

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	91	1	13	11	19	10	13	8	10	1
	51%	1%	7%	6%	11%	6%	7%	5%	6%	1%
03DD	0	0	0	0	1	0	0	0	4	0
	0%	0%	0%	0%	20%	0%	0%	0%	80%	0%
TOTAL	91	1	13	11	20	10	13	8	14	1
	50%	1%	7%	6%	11%	5%	7%	4%	8%	1%

1.2.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial

Zona de Valor	Antigüedad locales industriales y comerciales 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	0	0
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
03DD	0	0	0	0	5	5	3	3	6	2
	0%	0%	0%	0%	21%	21%	13%	13%	25%	8%
TOTAL	0	0	0	0	5	5	3	3	6	2
	0%	0%	0%	0%	21%	21%	13%	13%	25%	8%

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 Eulate de acuerdo con la tabla 10.a "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones" de los parámetros generales de valoración, diferenciando entre casas, pisos y locales industriales.

1.3.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Categoría pisos					
	1	2	3	4	5	6
01HA	0	3	6	12	2	0
	0%	13%	26%	52%	9%	0%
TOTAL	0	3	6	12	2	0
	0%	13%	26%	52%	9%	0%

Zona de Valor	Categoría viviendas unifamiliares					
	1	2	3	4	5	6
01HA	0	6	46	88	32	5
	0%	3%	26%	50%	18%	3%
03DD	0	1	4	0	0	0
	0%	20%	80%	0%	0%	0%
TOTAL	0	7	50	88	32	5
	0%	4%	27%	48%	18%	3%

1.3.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial

Zona de Valor	Categoría locales industriales y comerciales					
	1	2	3	4	5	6
02II	0	0	0	0	0	0
	0%	0%	0%	0%	0%	0%
03DD	0	0	12	9	2	0
	0%	0%	52%	39%	9%	0%
TOTAL	0	0	12	9	2	0
	0%	0%	52%	39%	9%	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 Eulate de acuerdo con la tabla 10.a "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones" de los parámetros generales de valoración, diferenciando entre casas, pisos y locales industriales.

1.4.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Superficie construida privada pisos en metros cuadrados									
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300
01HA	0	0	0	4	5	5	5	2	2	0
	0%	0%	0%	17%	22%	22%	22%	9%	9%	0%
TOTAL	0	0	0	4	5	5	5	2	2	0
	0%	0%	0%	17%	22%	22%	22%	9%	9%	0%

Zona de Valor	Superficie construida privada 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	7	4	23	19	23	21	25	31	24	0
	4%	2%	13%	11%	13%	12%	14%	18%	14%	0%
03DD	1	0	0	0	0	0	1	3	0	0
	20%	0%	0%	0%	0%	0%	20%	60%	0%	0%
TOTAL	8	4	23	19	23	21	26	34	24	0
	4%	2%	13%	10%	13%	12%	14%	19%	13%	0%

1.4.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial

Zona de Valor	Superficie construida locales industriales y comerciales en metros cuadrados									
	menor 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 3000
02II	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
03DD	6	4	0	0	0	0	0	0	0	0
	60%	40%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL	6	4	0	0	0	0	0	0	0	0
	60%	40%	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. Casco histórico.

2.1.1.1 Muestra de mercado de suelos urbanizables

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor 01HA de Eulate está compuesta por 7 elementos de los 89 suelos que componen el total y presenta los siguientes valores y características:

Código de identificación	Superficie de parcela (m ²)	Nº plantas	Superficies edificables				Carga (€)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
			Uso predominante		Otros usos						
			m ²	Uso	m ²	Uso					
Medias	777,71 m2	PB+I+E	268,79	Vivienda	115,19	Almacén	3,34	16.798,80 €	2014		15.170,13
10000015	346,17 m2	2,5	242,32	Vivienda	103,85	Almacén	12,88	10.171,63 €	2.016	TPAJD	11.616,00
10000021	449,18 m2	2,5	144,64	Vivienda	61,99	Almacén	0,00	21.000,00 €	2.007	TPAJD	13.290,90
10000022	224,63 m2	2,5	117,93	Vivienda	50,54	Almacén	0,00	5.500,00 €	2.017	TPAJD	6.144,60
10000023	3010,25 m2	2,5	674,30	Vivienda	288,98	Almacén	3,50	30.000,00 €	2.021	TPAJD	30.000,00
10000087	590,40 m2	2,5	247,97	Vivienda	106,27	Almacén	0,00	18.000,00 €	2.013	TPAJD	19.665,00
10000051	387,65 m2	2,5	271,36	Vivienda	116,30	Almacén	5,00	26.620,00 €	2.009	TPAJD	19.174,39
10000055	435,70 m2	2,5	182,99	Vivienda	78,43	Almacén	2,00	6.300,00 €	2.017	TPAJD	6.300,00

2.2 Coeficientes de actualización de las muestras de mercado

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

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

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

Año de venta	Coefficiente de actualización
2021	1,0000

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

La muestra de mercado obtenida con aprovechamiento agroforestal de Eulate, presenta los siguientes valores y características por tipo y clase:

Código de identificación	Superficie declarada (m ²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra
10000085	218,00	1	100	T.LABOR REGADIO	207,86	2004	TPAJD
10000086	331,89	1	100	T. LABOR REGADIO	2.500,00	2014	TPAJD
10000084	296,83	1	100	T. LABOR REGADIO	71,89	2016	TPAJD
Medias	282,24	1	100	T.Labor Regadío	926,58	2.011	
10000102	4.255,00	2	200	T.LABOR	1.936,45	2004	TPAJD
10000116	9.130,00	2	200	T. LABOR SECANO	12.020,24	2007	TPAJD
10000058	640,00	2	200	T. LABOR SECANO	1.250,00	2008	TPAJD
10000088	1.470,00	2	200	T. LABOR SECANO	5.500,00	2008	TPAJD
10000092	2.275,85	2	200	T. LABOR SECANO	1.200,00	2008	TPAJD
10000111	18.333,50	2	200	T. LABOR SECANO	9.000,00	2008	TPAJD
10000108	2.752,78	2	200	T. LABOR SECANO	2.524,00	2009	TPAJD
10000101	21.834,50	2	200	T. LABOR SECANO	21.636,43	2009	TPAJD
10000110	28.037,62	2	200	T. LABOR SECANO	37.466,00	2013	TPAJD
10000096	2.207,81	2	200	T. LABOR SECANO	255,32	2016	TPAJD
10000094	44.335,92	2	200	T. LABOR SECANO	5.127,23	2016	TPAJD
10000104	50.910,14	2	200	T. LABOR SECANO	5.887,50	2016	TPAJD
				ARBOLADO			
10000105	1.176,66	2	200	DIVERSO	136,08	2016	TPAJD
				ARBOLADO			
10000106	336,01	2	200	DIVERSO	38,86	2016	TPAJD
10000107	176,41	2	200	IMPRODUCTIVO	20,40	2016	TPAJD
10000103	954,00	2	200	T. LABOR SECANO	1.500,73	2016	TPAJD
10000095	44.335,92	2	200	T. LABOR SECANO	5.127,23	2016	TPAJD
10000090	6.581,73	2	200	T. LABOR SECANO	6.900,00	2018	TPAJD
10000091	776,50	2	200	PASTOS	400,00	2018	TPAJD
10000089	6.575,57	2	200	T. LABOR SECANO	3.200,00	2019	TPAJD
10000066	649,12	2	200	MANZANAL	3.200,00	2020	TPAJD
10000099	1.981,38	2	200	T. LABOR SECANO	1.000,00	2021	TPAJD
				FRUTALES			
10000076	652,79	2	200	DIVERSOS	1.310,00	2021	TPAJD
10000078	846,59	2	200	T. LABOR SECANO	1.690,00	2021	TPAJD
10000073	14.049,05	2	200	T. LABOR SECANO	16.920,00	2021	TPAJD
				FRUTALES			
10000077	652,79	2	200	DIVERSOS	1.750,00	2021	TPAJD
10000079	846,59	2	200	T. LABOR SECANO	2.250,00	2021	TPAJD
10000075	380,17	2	200	T. LABOR SECANO	1.500,00	2021	TPAJD
10000100	2.847,66	2	200	T. LABOR SECANO	4.000,00	2022	TPAJD
Medias	9.310,42	2	200	T.Labor Secano	5.336,08	2.015	

Código de identificación	Superficie declarada (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra
10000113	3.212,58	2	300	T. LABOR SECANO	954,00	2009	TPAJD
10000109	10.582,81	2	300	T. LABOR SECANO	1.500,00	2011	TPAJD
10000117	4.496,35	2	300	T. LABOR SECANO	600,00	2011	TPAJD
10000070	2.710,88	2	300	PASTIZAL	6.000,00	2016	TPAJD
10000097	7.261,26	2	300	T. LABOR SECANO	2.160,00	2017	TPAJD
10000098	805,97	2	300	FRUTALES DIVERSOS	240,00	2017	TPAJD
10000082	5.590,00	2	300	T. LABOR SECANO	6.000,00	2021	TPAJD
Medias	4.951,41	2	300	T.Labor Secano	2.493,43	2.015	
10000069	7.657,71	2	400	PASTIZAL	3.000,00	2012	TPAJD
10000072	8.096,00	2	400	PASTOS	281,62	2016	TPAJD
10000071	2.007,12	2	400	PASTIZAL	1.100,00	2018	TPAJD
Medias	5.920,28	2	400	Pastos	1.460,54	2.015	
10000112	2.318,10	3	100	PASTOS	500,00	2008	TPAJD
Medias	2.318,10	3	100	Pastos	500,00	2.008	
10000114	602,25	3	300	PASTOS	34,00	2009	TPAJD
10000115	22.673,61	3	300	T. LABOR SECANO	26.000,00	2013	TPAJD
10000059	2.470,67	3	300	PASTIZAL	2.043,00	2017	TPAJD
10000060	434,71	3	300	PASTOS	319,00	2017	TPAJD
10000061	806,76	3	300	PASTOS	638,00	2017	TPAJD
10000080	1.423,73	3	300	PASTOS	312,00	2018	TPAJD
10000081	3.602,52	3	300	PASTIZAL	788,00	2018	TPAJD
10000068	1.257,65	3	300	PASTOS	260,00	2020	TPAJD
10000074	688,13	3	300	ARBOLADO DIVERSO	80,00	2021	TPAJD
Medias	3.773,34	3	300	Pastos	3.386,00	2.017	

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. Casco histórico.

3.1.1 Análisis de mercado de suelos

La parcela media de las muestras de mercado tiene en cuenta los datos literales establecidos en el sistema general de caracterización de las unidades inmobiliarias constituidas por suelo y recogidos en el artículo 17.2.b del Reglamento. Considerándose, de entre dichas características, más relevantes las de superficie de los recintos, edificabilidad media, costes de gestión necesarios para su desarrollo urbanístico (Tabla 9 "Coeficientes por necesidad de tramitación urbanística" de los parámetros generales de valoración) y cargas de urbanización.

Código de identificación	Superficie de parcela (m²)	Superficie edificable (m²)		Carga (€)	Costes de gestión	Valor declarado actualizado (€)	Valor declarado actualizado por m² (€/m²)	Valor repercusión (€/m²)
		Uso predominante	Otros usos					
Medias	777,71 m2	268,79 m2	115,19 m2	3,34	0,94	15.170,13 €	28,24 €	52,58 €
10000015	346,17	242,32	103,85	12,88	0,85	11.616,00	33,56	59,70
10000021	449,18	144,64	61,99	0,00	1,00	13.290,90	29,59	64,85
10000022	224,63	117,93	50,54	0,00	1,00	6.144,60	27,35	40,17
10000023	3.010,25	674,30	288,98	3,50	0,90	30.000,00	9,97	41,00
10000087	590,40	247,97	106,27	0,00	1,00	19.665,00	33,31	58,98
10000051	387,65	271,36	116,30	5,00	1,00	19.174,39	49,46	62,28
10000055	435,70	182,99	78,43	2,00	0,80	6.300,00	14,46	41,07

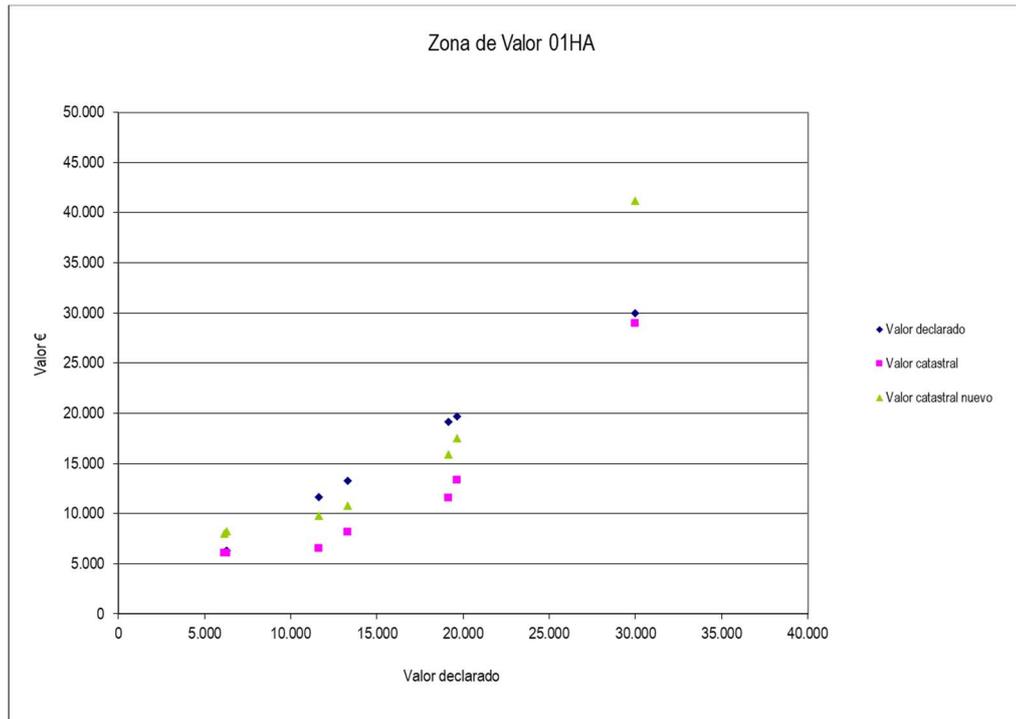
El método a utilizar consistirá en despejar, de la fórmula establecida en la Norma 33 más las disposiciones de la Norma 26 para la obtención del suelo libre consolidado de las NTGV (ambas modificadas mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), una vez obtenido el valor del suelo por unidad de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

Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario, con las características de la parcela media de la muestra se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual según se establece en las Normas 23 y 30.2, con los coeficientes correctores de la Norma 25.1, de las NTGV mediante la siguiente formulación, completada con las correcciones correspondientes de la Norma 25 y Norma 26:

$$VR_{ivk} = \frac{VSNC_{ik} + CU_{ik} * SNC_{ik} * c05_k}{(E_{ik} * SNC_{i0} * c05_k)}$$

<i>VSNC_{ik}</i>	<i>Valor del suelo no consolidado del recinto k del polígono i</i>
<i>SNC_{ik}</i>	<i>Suelo no consolidado del recinto k del polígono i</i>
<i>VR_{ivk}</i>	<i>Valor de repercusión para el uso residencial del recinto k del polígono fiscal i</i>
<i>E_{ik}</i>	<i>Edificabilidad del recinto k del polígono fiscal i</i>
<i>CU_{ik}</i>	<i>coste de urbanización por m2 aplicable al recinto k del polígono fiscal i</i>
<i>c082_k</i>	<i>Coficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo con la Norma 8.2.</i>
<i>c05_k</i>	<i>Coficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo con la Norma 5</i>
10 %	Porcentaje del valor de repercusión de uso residencial del recinto estimado como suelo libre consolidado

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 52,58 €/m2 sobre los recintos que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



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

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

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Porche
Superficie de parcela (m ²)		445,91	400,00		
Superficie construida (m ²)	Vivienda	135,61	170,00		
	Almacén	122,98		60,00	
	Desván	94,62			0,00
	Porche	18,56			15,00
Coeficiente de valor tipo medio		0,93	1,10	0,42	0,48
Año de construcción		1918	2023	2023	2023
Edificabilidad real (m ² /m ²)	Vivienda	0,30	0,43		
	Otros usos	0,53		0,19	
Edificabilidad ponencia (m ² /m ²)	Vivienda	0,65	0,36		
	Otros usos	0,29		0,16	
Coste ejecución material estimado (€/m ²)	Vivienda	483,16	572,00		
	Almacén PB	168,39		218,40	
	Porche	232,99			249,60
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,50	1,00	1,00	1,00
	Conservación	0,96	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	1,04	1,02	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 (€)		72.013,40	144.187,23	15.727,96	5.504,47
Valor suelo sin consolidar (€)		1.410,95	1.135,06		
Valor suelo libre consolidado (€)		1.119,21	1.152,00		
Valor por m2 construido (€)		193,71	684,24		
Valor de repercusión del suelo (€)		40,00	40,00	15,00	

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la zona de valor 01HA es de 974,93 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 846,80 m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 351,76 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

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

No pudiendo contar con muestras de mercado existentes en el polígono fiscal, debido al escaso número de construcciones que conforman esta zona de valor, se establece el valor de repercusión asignado a otros usos de la zona de valor 01HA.

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 tipo adoptada	
		Nave	Entreplanta
Superficie de parcela (m ²)		225,00	
Superficie construida (m ²)	Nave	225,00	
	Entreplanta		112,50
Coeficiente de valor tipo medio		0,50	0,25
Año de construcción		2023	2023
Edificabilidad real (m ² /m ²)	Nave	1,00	
	Entreplanta		0,50
Edificabilidad ponencia (m ² /m ²)	Nave	1,00	
	Entreplanta		0,50
Coste ejecución material estimado (€/m ²)	Nave	260,00	
	Entreplanta		130,00
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,36	1,36
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,00	1,00
	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 (€)		83.340,00	21.780,00
Valor suelo sin consolidar (€)		0,00	
Valor suelo libre consolidado (€)		0,00	
Valor por m2 construido (€)		311,47	
Valor de repercusión del suelo (€)		15,00	15,00

El valor estimado para la nave industrial de nueva construcción en la zona de valor 02II es de 370,40 €/m².

3.3 Zona de valor 03DD

3.3.1 Análisis de mercado de diseminado

No pudiendo contar con muestras de mercado, debido al escaso número de construcciones en suelo no urbanizable, se establece el valor de repercusión por comparación con el asignado a la zona de valor con uso de vivienda que presenta una menor cuantía, 40,00 €/m² de la zona de valor 01HA, fijándose una proporción del 22,5 % con respecto al citado valor de repercusión.

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Porche
Superficie de parcela (m ²)		1.918,26	50,00		
Superficie construida (m ²)	Vivienda	172,69	30,00		
	Almacén	204,04		10,00	
	Desván	0,00			
	Porche	17,28			10,00
Coeficiente de valor tipo medio		1,27	0,94	0,42	0,48
Año de construcción		1994	2023	2023	2023
Edificabilidad real (m ² /m ²)	Vivienda	0,09	0,60		
	Otros usos	0,12		0,40	
Edificabilidad ponencia (m ² /m ²)	Vivienda	0,24	0,60		
	Otros usos	0,16		0,40	
Coste ejecución material estimado (€/m ²)	Vivienda	660,40	488,80		
	Almacén PB	198,99		218,40	
	Porche	249,60			249,60
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,36	1,36	1,36	1,36
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,60	1,00	1,00	1,00
	Conservación	0,97	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,12	1,12	1,12	1,12
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	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 (€)		114.191,48	20.273,74	2.409,79	3.428,16
Valor suelo sin consolidar (€)		0,00	0,00		
Valor suelo libre consolidado (€)		2.064,71	0,00		
Valor por m ² construido (€)		296,23	522,23		
Valor de repercusión del suelo (€)		9,00	9,00	3,00	

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 781,21 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 674,85 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 307,10 €/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 estas zonas de valor es de 572,00 Euros/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	13,75 m2
Superficie 2 baños	4,95 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	148,9 m2
Fachada a calle	5,00 ml
Tabicón distribuciones	10,73 ml
Tabique distribuciones	19,80 ml
Superficie construida	170,00 m2
Carpintería exterior	23,10 m2
Carpintería interior	16,50 m2
Superficie parcela	100,00 m2
Altura edificación	B+2
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Adosado 170,00 m ²				
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
Cimentación	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,16136	14,45 €	2,33 €	0,408
terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	67,43 €	2,36 €	0,413
2 Kg/cm ²	Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación	m ³	0,07439	83,85 €	6,24 €	1,090
Hormi. Limpi.	Hormigón armado HA-25/30/Ila en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,05197	139,16 €	7,23 €	1,264
0,50 ml	Total capítulo cimentación por m ² construido				18,16 €	3,175
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,01436	28,02 €	0,40 €	0,070
Planta Baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	21,51 €	0,36 €	0,063
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	17,65 €	1,10 €	0,192
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	16,39 €	0,18 €	0,031
2	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00990	149,82 €	1,48 €	0,259
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01128	172,10 €	1,94 €	0,339
	Total capítulo de saneamiento por m ² construido				5,46 €	0,955
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,01770	120,50 €	2,13 €	0,373
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,01770	120,50 €	2,13 €	0,373
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00495	1.239,35 €	6,14 €	1,073
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02723	21,83 €	0,59 €	0,104
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,07426	22,37 €	1,66 €	0,290
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,12376	8,75 €	1,08 €	0,189
	Total capítulo acometidas por m ² construido				13,74 €	2,402

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Adosado 170,00 m ²				
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.	m ³	0,03590	243,01 €	8,72 €	1,525
Planta Baja	Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado	m ²	0,38462	32,96 €	12,68 €	2,216
1	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	11,2427	0,74 €	8,33 €	1,456
Plantas vivi.	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16907	51,82 €	8,76 €	1,532
2	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,78638	10,34 €	8,13 €	1,422
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,74 €	0,82 €	0,143
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,73526	6,16 €	4,53 €	0,792
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	23,99 €	23,99 €	4,195
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,49 €	0,49 €	0,086
	Total capítulo estructura por m ² construido				76,46 €	13,367
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	0,00000	33,15 €	0,00 €	0,000
3 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,38462	30,01 €	11,54 €	2,018
100,00 %	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02796	32,08 €	0,90 €	0,157
Inclinada	Canalón de PVC	ml	0,08065	25,30 €	2,04 €	0,357
2 Alturas	Bajante de PVC D=83 mm	ml	0,06291	20,87 €	1,31 €	0,229
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,07258	129,14 €	9,37 €	1,639
	-Cubierta plana invertida zona descubierta, incluso canalon, bajante y alero	m ²	0,00000	107,44 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo cubierta por m ² construido				25,17 €	4,400
Conductos ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,12000	12,30 €	1,48 €	0,258
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m ²	0,08231	12,30 €	1,01 €	0,177
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,02308	71,90 €	1,66 €	0,290
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm campana cocina	ml	0,09769	12,30 €	1,20 €	0,210
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03846	42,12 €	1,62 €	0,283
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06154	10,93 €	0,67 €	0,118
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02308	364,25 €	8,41 €	1,470
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				16,05 €	2,805
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m2	0,44182	66,31 €	29,30 €	5,122
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,96316	2,51 €	2,42 €	0,423
0,22	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,18920	4,33 €	0,82 €	0,143
ml/m ² sum	Tabique de fachada calle	m2	0,35594	15,22 €	5,42 €	0,947
Coef. Ventil.	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12316	17,11 €	2,11 €	0,368
0,181	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10211	18,74 €	1,91 €	0,335
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m2	0,98591	20,81 €	20,51 €	3,586
	Tabicon distribuciones	m2	0,56473	19,92 €	11,25 €	1,966
m ² /m ² sum	Tabique en distribuciones	m2	0,19343	15,22 €	2,94 €	0,515
	Total capitulo tabiquerías por m2 construido				76,68 €	13,405
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	2,04729	8,90 €	18,22 €	3,185
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,69920	9,50 €	6,64 €	1,161
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,13043	14,71 €	1,92 €	0,335

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Adosado 170,00 m ²				
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m ² compra)	m ²	0,54253	22,51 €	12,21 €	2,135
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				38,98 €	6,816
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	0,37562	6,35 €	2,39 €	0,417
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,45720	4,23 €	1,93 €	0,338
	Aislamiento suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m ³)	m ²	0,03590	5,92 €	0,21 €	0,037
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.	m ²	0,03973	13,55 €	0,54 €	0,094
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,05385	12,83 €	0,69 €	0,121
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				5,76 €	1,007
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (6,60 Euros/m ² compra)	m ²	0,15397	29,09 €	4,48 €	0,783
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (10,220 Euros/m ² compra)	m ²	0,70605	35,22 €	24,87 €	4,348
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,74864	3,49 €	2,61 €	0,457
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,33231	57,81 €	19,21 €	3,359
	Zanquín madera en gradas	ud	0,36923	4,25 €	1,57 €	0,274
	-Gradas terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	ml	0,00000	28,45 €	0,00 €	0,000
	-Pavimento de terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	m ²	0,00000	31,28 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo de solados por m ² construido				52,74 €	9,221
Carpintería	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m ²	0,13854	156,48 €	21,68 €	3,790
exterior	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m ²	0,01712	162,88 €	2,79 €	0,488
0,181	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40546	4,54 €	1,84 €	0,322
m ² /m ² sum	Colocación carpintería exterior	m ²	0,15566	22,88 €	3,56 €	0,623
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40546	1,76 €	0,71 €	0,125
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,12316	26,90 €	3,31 €	0,579
	Persiana de plástico totalmente instalada	m ²	0,18482	26,61 €	4,92 €	0,860
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,14010	19,20 €	2,69 €	0,470
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				41,51 €	7,256
Carpintería	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,00769	448,13 €	3,45 €	0,603
interior	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,04346	175,71 €	7,64 €	1,335
0,105	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,03077	169,25 €	5,21 €	0,910
m ² /m ² sum	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,01538	188,10 €	2,89 €	0,506
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,18027	12,19 €	2,20 €	0,384
	Barandado escalera de 90 cm, perfilera metálica y pasamanos madera.	ml	0,11538	212,35 €	24,50 €	4,284
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				45,88 €	8,022
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00769	293,11 €	2,25 €	0,394
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,18231	12,42 €	2,26 €	0,396
1	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,00769	179,09 €	1,38 €	0,241
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00769	220,34 €	1,69 €	0,296
2	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,00769	231,69 €	1,78 €	0,312
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00769	313,37 €	2,41 €	0,421
1	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Victoria"grifería monomando Victoria aseo	ud	0,00769	502,29 €	3,86 €	0,675

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Adosado		170,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,00769	404,31 €	3,11 €	0,544
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00769	398,31 €	3,06 €	0,536
	Bañera 1,70,lavabo,inodoro,bidé,"Victoria"grifería monomando Victoria baño	ud	0,00769	634,08 €	4,88 €	0,853
	Ayudas albañilería	ud	0,00769	319,92 €	2,46 €	0,430
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				29,16 €	5,098
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00769	1.461,82 €	11,24 €	1,966
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,10154	9,77 €	0,99 €	0,173
	Caldera totalmente instalada,incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00769	1.685,36 €	12,96 €	2,266
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,70521	12,76 €	9,00 €	1,573
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08944	129,92 €	11,62 €	2,031
	Ayudas de albañilería	ud	0,00769	146,14 €	1,12 €	0,197
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				46,94 €	8,207
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,00769	1.838,32 €	14,14 €	2,472
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda unifamiliar	ud	0,00769	630,07 €	4,85 €	0,847
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				18,99 €	3,320
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00495	61,92 €	0,31 €	0,054
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,13218	8,75 €	1,16 €	0,202
	Cuadro de protección electrificación alta 5 Kw 5 circuitos	ud	0,00769	170,23 €	1,31 €	0,229
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00769	272,17 €	2,09 €	0,366
	Puntos de luz, tomas de energía vivienda	ud	0,00769	1.235,23 €	9,50 €	1,661
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00769	198,89 €	1,53 €	0,267
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00495	266,66 €	1,32 €	0,231
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00495	3.408,52 €	16,87 €	2,950
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00769	347,53 €	2,67 €	0,467
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				36,77 €	6,427
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00128	290,83 €	0,37 €	0,065
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,01282	47,74 €	0,61 €	0,107
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,02179	8,93 €	0,19 €	0,034
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,01282	5,89 €	0,08 €	0,013
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00128	105,40 €	0,14 €	0,024
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,01923	5,18 €	0,10 €	0,017
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00128	607,41 €	0,78 €	0,136
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00128	1.584,56 €	2,03 €	0,355
11 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,07692	11,00 €	0,85 €	0,148
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,07692	10,96 €	0,84 €	0,147
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,07692	9,79 €	0,75 €	0,132
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00064	105,48 €	0,07 €	0,012
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00769	76,37 €	0,59 €	0,103
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02308	91,70 €	2,12 €	0,370

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma				Adosado 170,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00769	110,06 €	0,85 €	0,148
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				10,36 €	1,811
Pintura	Pintura plastica gotele paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	1,97560	2,74 €	5,41 €	0,945
	Pintura plastica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	0,70605	2,81 €	1,98 €	0,347
	Plastico techos cocina y baños	m ²	0,15397	2,81 €	0,43 €	0,076
	Total capítulo de pintura por m ² construido				7,82 €	1,368
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	5,37 €	5,37 €	0,938
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² construido				5,37 €	0,938
	Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo				572,00 €	100,00

4.1.2 Zona de valor 02II

El coste de ejecución material estimado para la nave industrial que se desarrolle en esta zona de valor es de 260 €/m², de acuerdo con las características se detallan a continuación:

Superficie nave	225,00 m ²
Superficie entreplanta	112,50 m ²
Fachada a calle	9,00 ml
Medianil	25,00 ml
Superficie construida	337,50 m ²
Superficie parcela	225,00 m ²
Carpintería exterior	37,50 m ²
Altura edificación	B+entreplanta
Altura planta	8,15 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		225,00 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	1,56 €	0,02 €	0,006
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación y zanjas 10 cm.	m ³	0,00510	8,82 €	0,05 €	0,017
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimenta.	m ³	0,00506	12,40 €	0,06 €	0,024
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zunchos fachadas y medianiles	m ³	0,02398	15,45 €	0,37 €	0,143
	Hierro B-500 en zapatas y zunchos cimentación	kg	2,63007	0,11 €	0,30 €	0,116
	Total capítulo cimentación por m ² construido				0,80 €	0,306
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,04272	3,63 €	0,16 €	0,060
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,13291	4,08 €	0,54 €	0,209
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,03797	3,20 €	0,12 €	0,047
	Arqueta 60x60 tapa y marco metalicos	ud	0,00506	25,90 €	0,13 €	0,050
	Arqueta 40x40 tapa y marco metalicos	ud	0,00577	16,44 €	0,09 €	0,036

Análisis de nave industrial por m ² construido de la misma		225,00 m ²				
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				1,05 €	0,402
Acometidas	Acometida de saneamiento D=250 mm. fecales (10 m.)	ml	0,02532	12,33 €	0,31 €	0,120
	Acometida de saneamiento D=300 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,02532	14,07 €	0,36 €	0,137
	Acometida de agua 80 mm. incluso arqueta	ud	0,00253	170,34 €	0,43 €	0,166
	Derechos de acometida de redes abastecimiento	ud	0,00253	3.807,32 €	9,64 €	3,707
	Derechos de acometida de energía eléctrica	ud	0,00253	3,38 €	0,01 €	0,003
	Caja general de protección	ud	0,00253	48,00 €	0,12 €	0,047
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,02532	4,62 €	0,12 €	0,045
	Acometida de telefonía, desde punto de toma hasta armario de enlace	ml	0,02532	7,20 €	0,18 €	0,070
	Total capítulo acometidas por m ² construido				11,17 €	4,295
Estructura	Hierro en cerchas 20 m x 5 m y pilares total de la estructura 1 m ² construido	kg	1,49333	14,39 €	21,50 €	8,268
15 ml luz	Pintura protección estructura en total de la estructura 1 m ² construido	kg	1,00000	5,01 €	5,01 €	1,928
8,15 ml altura	Total capítulo estructura por m ² construido				26,51 €	10,196
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	3,65 €	0,27 €	0,102
	Bajante de pluviales PVC D=200 mm	ml	2,92800	3,43 €	10,05 €	3,866
	Total capítulo cubierta por m ² construido				49,68 €	19,106
Tabiquerías	Fachada panel prefabricado RF-30 hormigón blanco lavado, 20 cm espesor	m ²	0,39656	101,09 €	40,09 €	15,419
	Panel divisorio propiedades RF-180, hormi. prefabricado 2'00x9'50 m y 20 cm	m ²	1,25026	96,80 €	121,02 €	46,548
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				161,11 €	61,967
Solados	Solera hormi. HP-35, 20 cm, 600 gr/m ³ de fibra, encachado e=20 cm	m ²	0,97316	3,72 €	3,62 €	1,392
	Total capítulo de solados por m ² construido				3,62 €	1,392
Carpintería	Puerta acceso a nave	m ²	0,06266	15,83 €	0,99 €	0,382
	Carpintería exterior	m ²	0,07780	11,83 €	0,92 €	0,354
	Colocación de cercos	m ²	0,14046	3,27 €	0,46 €	0,177
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				2,37 €	0,912
Fontanería	Punto interior en nave de desagües fecales	ud	0,00253	601,01 €	1,52 €	0,585
	Punto interior en nave de agua fría	ud	0,00253	601,01 €	1,52 €	0,585
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				3,04 €	1,170
Electricidad	Centralización de contadores	ud	0,00253	32,84 €	0,08 €	0,032
	Derivaciones a bajera	ud	0,00253	26,22 €	0,07 €	0,026
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				0,15 €	0,058
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	0,51 €	0,51 €	0,196
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² construido				0,51 €	0,196
	Total de ejecución material por m ² construido de nave				260,00 €	100,00

4.1.3 Zona de valor 03DD

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la casa de campo con uso residencial que se desarrolle en esta zona de valor es de 488,80 Euros/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie útil	27,00 m2
Fachada a calle	6,00 ml
Superficie construida	30,00 m2
Carpintería exterior	4,20 m2
Carpintería interior	3,00 m2
Superficie parcela	50,00 m2
Altura edificación	B
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma					30,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
Cimentación	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,31161	7,73 €	2,41 €	0,493
terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	27,54 €	0,96 €	0,197
2 Kg/cm ²	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,05260	40,63 €	2,14 €	0,437
Hormi. Limpi.	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,22401	56,83 €	12,73 €	2,605
0,50 ml	Total capítulo cimentación por m ² construido				18,24 €	3,732
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,03152	11,44 €	0,36 €	0,074
Planta Baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,02371	8,79 €	0,21 €	0,043
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,14803	7,21 €	1,07 €	0,218
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,02527	6,69 €	0,17 €	0,035
2	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,06667	61,19 €	4,08 €	0,835
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,02303	70,29 €	1,62 €	0,331
	Total capítulo de saneamiento por m ² construido				7,50 €	1,535
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02222	36,06 €	0,80 €	0,164
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02222	36,06 €	0,80 €	0,164
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,03333	739,00 €	24,63 €	5,040
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,18333	8,92 €	1,63 €	0,334
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,50000	8,47 €	4,23 €	0,866
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,83333	3,57 €	2,98 €	0,609
	Total capítulo acometidas por m ² construido				35,08 €	7,177
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.	m ³	0,15556	99,25 €	15,44 €	3,159
Planta Baja	Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado	m ²	1,66667	13,46 €	22,44 €	4,590
1	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	10,8195	0,30 €	3,27 €	0,670
Plantas vivi.	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16717	21,16 €	3,54 €	0,724
2	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,80026	4,22 €	3,38 €	0,692

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma						30,00 m ²
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,30 €	0,33 €	0,068
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,72099	2,52 €	1,81 €	0,371
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	10,17 €	10,17 €	2,081
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,20 €	0,20 €	0,041
	Total capítulo estructura por m ² construido				60,59 €	12,395
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	0,00000	13,54 €	0,00 €	0,000
3 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	1,00000	12,26 €	12,26 €	2,508
100,00 %	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,07270	13,10 €	0,95 €	0,195
Inclinada	Canalón de PVC	ml	0,22286	10,33 €	2,30 €	0,471
2 Alturas	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,06686	8,52 €	0,57 €	0,117
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,20057	54,01 €	10,83 €	2,216
	-Cubierta plana invertida zona descubierta, incluso canalon, bajante y alero	m ²	0,00000	44,07 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo cubierta por m ² construido				26,92 €	5,507
Conductos ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,00000	5,02 €	0,00 €	0,000
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m ²	0,16333	5,02 €	0,82 €	0,168
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,03333	29,36 €	0,98 €	0,200
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm campana cocina	ml	0,23000	5,02 €	1,16 €	0,236
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03333	17,20 €	0,57 €	0,117
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06667	4,46 €	0,30 €	0,061
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,03333	148,76 €	4,96 €	1,014
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				8,78 €	1,797
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m2	0,58750	26,30 €	15,45 €	3,161
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,28074	1,03 €	1,32 €	0,269
0,22	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,18104	1,77 €	0,32 €	0,065
ml/m ² sum	Tabique de fachada calle	m2	0,34059	6,22 €	2,12 €	0,433
Coef. Ventil.	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,11784	6,99 €	0,82 €	0,168
0,181	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,09770	7,65 €	0,75 €	0,153
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m2	3,06978	8,50 €	26,09 €	5,337
	Tabicon distribuciones	m2	(0,78415)	8,13 €	-6,38 €	-1,305
m ² /m ² sum	Tabique en distribuciones	m2	(0,40574)	6,22 €	-2,52 €	-0,516
	Total capitulo tabiquerías por m2 construido				37,96 €	7,766
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	0,64121	3,63 €	2,33 €	0,477
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	1,20232	3,88 €	4,66 €	0,954
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	(0,37941)	6,01 €	-2,28 €	-0,466
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m ² compra)	m ²	0,55070	9,19 €	5,06 €	1,036
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				9,78 €	2,000
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	0,35942	2,60 €	0,93 €	0,191
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	1,20057	1,73 €	2,07 €	0,424
	Aislamiento suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m ³)	m ²	0,15556	2,42 €	0,38 €	0,077

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma						30,00 m ²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.	m ²	0,03802	5,54 €	0,21 €	0,043
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,00000	5,24 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				3,59 €	0,735
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (6,60 Euros/m ² compra)	m ²	0,07823	11,88 €	0,93 €	0,190
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (10,220 Euros/m ² compra)	m ²	0,74469	14,39 €	10,71 €	2,192
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,44658	1,42 €	0,64 €	0,130
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,48000	23,61 €	11,33 €	2,319
	Zanquín madera en gradas	ud	0,53333	1,74 €	0,93 €	0,189
	-Gradas terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	ml	0,00000	11,62 €	0,00 €	0,000
	-Pavimento de terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	m ²	0,00000	12,78 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo de solados por m ² construido				24,54 €	5,020
Carpintería	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m ²	0,13256	63,91 €	8,47 €	1,733
exterior	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m ²	0,01638	66,52 €	1,09 €	0,223
0,181	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,38796	1,85 €	0,72 €	0,147
m ² /m ² sum	Colocación carpintería exterior	m ²	0,14895	9,34 €	1,39 €	0,285
	Sellado carpintería exterior	ml	0,38796	0,72 €	0,28 €	0,057
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,11784	10,99 €	1,29 €	0,265
	Persiana de plástico totalmente instalada	m ²	0,17685	10,87 €	1,92 €	0,393
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,13405	7,84 €	1,05 €	0,215
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				16,22 €	3,318
Carpintería	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,03333	183,02 €	6,10 €	1,248
interior	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,12167	71,76 €	8,73 €	1,786
0,105	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,00000	69,12 €	0,00 €	0,000
m ² /m ² sum	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,00000	76,82 €	0,00 €	0,000
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,30518	4,98 €	1,52 €	0,311
	Barandado escalera de 90 cm, perfilaría metálica y pasamanos madera.	ml	0,16667	86,73 €	14,45 €	2,957
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				30,81 €	6,302
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,03333	119,71 €	3,99 €	0,816
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,59667	5,07 €	3,03 €	0,619
1	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,03333	73,14 €	2,44 €	0,499
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,03333	89,99 €	3,00 €	0,614
2	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,00000	94,62 €	0,00 €	0,000
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00000	127,98 €	0,00 €	0,000
1	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Victoria"grifería monomando Victoria aseo	ud	0,00000	205,14 €	0,00 €	0,000
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,00000	104,69 €	0,00 €	0,000
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00000	162,67 €	0,00 €	0,000
	Bañera 1,70,lavabo,inodoro,bidé,"Victoria"grifería monomando Victoria baño	ud	0,00000	258,96 €	0,00 €	0,000
	Ayudas albañilería	ud	0,03333	86,47 €	2,88 €	0,590
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				15,34 €	3,138

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma						30,00 m ²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,03333	597,02 €	19,90 €	4,071
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,24667	3,99 €	0,98 €	0,201
	Caldera totalmente instalada,incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,03333	1.029,03 €	34,30 €	7,017
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,67479	5,21 €	3,52 €	0,719
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08558	53,06 €	4,54 €	0,929
	Ayudas de albañilería	ud	0,03333	59,69 €	1,99 €	0,407
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				65,23 €	13,346
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,03333	750,79 €	25,03 €	5,120
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda unifamiliar	ud	0,03333	257,32 €	8,58 €	1,755
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				33,60 €	6,875
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,03333	25,29 €	0,84 €	0,172
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,69667	3,57 €	2,49 €	0,509
	Cuadro de protección electrificación alta 5 Kw 5 circuitos	ud	0,03333	69,52 €	2,32 €	0,474
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,03333	53,64 €	1,79 €	0,366
	Puntos de luz, tomas de energía vivienda	ud	0,03333	228,03 €	7,60 €	1,555
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,03333	81,23 €	2,71 €	0,554
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,03333	95,75 €	3,19 €	0,653
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,03333	1.392,07 €	46,40 €	9,493
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,03333	141,94 €	4,73 €	0,968
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				72,07 €	14,745
Telecomunica. 11 Tubos 3 Tomas ser.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00556	116,55 €	0,65 €	0,132
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,05556	19,50 €	1,08 €	0,222
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,09444	3,65 €	0,34 €	0,070
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,05556	2,41 €	0,13 €	0,027
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00556	43,04 €	0,24 €	0,049
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,08333	2,12 €	0,18 €	0,036
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00556	248,07 €	1,38 €	0,282
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00556	647,15 €	3,60 €	0,736
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,33333	4,49 €	1,50 €	0,306
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,33333	4,48 €	1,49 €	0,305
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,33333	4,00 €	1,33 €	0,273
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00278	43,08 €	0,12 €	0,024
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,03333	31,19 €	1,04 €	0,213
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,03333	37,45 €	1,25 €	0,255
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,10000	44,95 €	4,49 €	0,920
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				18,82 €	3,851
	Pintura	Pintura plastica gotele paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	0,61836	1,12 €	0,69 €
Pintura plastica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.		m ²	0,74469	1,15 €	0,85 €	0,175
Plastico techos cocina y baños		m ²	0,07823	1,15 €	0,09 €	0,018

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma						30,00	m ²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%	
	Total capítulo de pintura por m ² construido				1,64 €	0,335	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	2,09 €	2,09 €	0,429	
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² construido				2,09 €	0,429	
	Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo				488,80 €	100,00	

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

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

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

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

Siendo:

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

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

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

Siendo:

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

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 Zona de valor 01HA.

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

Unidad urbanística	Características unidad								Costes de urbanización	
	Superficie unidad (m ²)	Superficie parcelas privadas (m ²)	Superficie viales (m ²)	Zonas verdes (m ²)	Sistema general (m ²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edificabilidad (m ² /m ²)	Por m ² de espacio público (€/m ²)	Por m ² de parcela bruta (€/m ²)
Media	1.991,65	1.686,65	175,00	130,00		4	4	0,70	195,90	30,00
AA-2	3.008,47	2.323,47	260,00	425,00		3	3	0,32	132,27	30,12
AA-3	1.069,57	749,57	145,00	175,00		5	2	0,9	104,11	31,15
AA-8	1.056,92	891,92	165,00			4	4	1,20	242,37	37,84
AA-12	1.688,67	1.488,67	150,00	50,00		2,5	4	0,75	274,20	32,84
AA-16	1.759,05	1.559,05	200,00			5	2	0,40	199,43	22,68
AA-21	445,46	345,46	100,00			5	2	0,75	190,62	42,79
AA-29	1.232,90	1.077,90	110,00	45,00		3	2	0,70	224,73	28,25
AA-31	5.672,15	5.057,15	270,00	345,00		4	13	0,60	135,61	14,70

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	0,70470	1,61 €	1,14 €	4,94
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m ³	0,10530	6,37 €	0,67 €	2,91
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m ³	0,790000	1,23 €	0,97 €	4,23
	Total capítulo movimiento de tierras por m ²				2,78 €	12,09
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,00085	12,71 €	0,01 €	0,05
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,01403	15,54 €	0,22 €	0,95
	Aridos filtrantes	m ³	0,00174	11,72 €	0,02 €	0,09
	Total capítulo drenajes por m ² .				0,25 €	1,08
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,08145	2,05 €	0,17 €	0,73
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedro	m ³	0,05430	7,87 €	0,43 €	1,86
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,09548	1,23 €	0,12 €	0,51
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,03720	13,01 €	0,48 €	2,10
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,02253	21,73 €	0,49 €	2,13
	Colector hormigón armado estanco pluviales	ml	-0,00190	0,00 €	0,00 €	0,00
	Colector hormigón centrifugado estanco fecales	ml	0,01925	24,11 €	0,46 €	2,02
	Pozo de registro D=100 cm y H=250 cm	ud	0,00160	606,03 €	0,97 €	4,23
	Sumidero sífónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,00162	127,71 €	0,21 €	0,90
	Acometida a colector	ud	0,00299	46,28 €	0,14 €	0,60
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m ² .				3,47 €	15,07
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m ³	0,02142	2,05 €	0,04 €	0,19
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m ³	0,00918	7,87 €	0,07 €	0,31

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	%
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m ³	0,02290	1,23 €	0,03 €	0,12
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,03643	24,37 €	0,89 €	3,86
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,00000	66,83 €	0,00 €	0,00
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,00000	42,91 €	0,00 €	0,00
	Tubería fundición nodular de diámetro indicado, incluso arena recubrimiento	ml	0,00000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Válvula de compuerta con bridas para diámetro medio, cuerpo y tapa fundición nodular	ud	0,00119	238,94 €	0,28 €	1,23
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00119	225,65 €	0,27 €	1,17
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,00009	475,21 €	0,04 €	0,18
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00009	225,65 €	0,02 €	0,09
	Boca de riego.	ud	0,00025	221,75 €	0,05 €	0,24
	Acometida a edificaciones, toma red, 5 m piliétileno, registro, válvulas.	ud	0,00248	233,42 €	0,58 €	2,51
	Total capítulo distribución de agua por m ² .				2,28 €	9,91
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,00000	14,28 €	0,00 €	0,00
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,05500	23,70 €	1,30 €	5,67
	Arqueta trocócónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,00138	217,54 €	0,30 €	1,30
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6'25x3'30x2'65 m	ud	0,000015	18.046,45 €	0,28 €	1,20
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,000015	16.962,55 €	0,26 €	1,13
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm ² Al	ml	0,01100	9,42 €	0,10 €	0,45
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm ² Al	ml	0,02750	6,82 €	0,19 €	0,81
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm ² Al	ml	0,01650	4,20 €	0,07 €	0,30
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,00279	137,33 €	0,38 €	1,67
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm ² Al	ml	0,01100	23,02 €	0,25 €	1,10
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,00006	746,24 €	0,04 €	0,18
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m ² .				3,18 €	13,80
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,02970	8,99 €	0,27 €	1,16
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,00151	40,27 €	0,06 €	0,26
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,00008	80,04 €	0,01 €	0,03
	Total capítulo distribución de gas natural por m ² .				0,33 €	1,45
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,03740	9,89 €	0,37 €	1,61
	Conduccion con 4 tubos D=63 mm. red distribución exterior enterrado	ml	0,00000	11,44 €	0,00 €	0,00
	Conduccion con 6 tubos D=63 mm. red distribución exterior acometida enterrada	ml	0,00000	14,71 €	0,00 €	0,00
	Conduccion con 8 tubos D=63 mm. red distribución exterior enterrado	ml	0,00000	17,56 €	0,00 €	0,00
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00267	14,43 €	0,04 €	0,17
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,00028	382,83 €	0,11 €	0,46
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,00005	248,18 €	0,01 €	0,05
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,00082	72,16 €	0,06 €	0,26
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00016	350,86 €	0,06 €	0,25
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,000008	2.848,73 €	0,02 €	0,10

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma		Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
Capítulo	Descripción de la unidad					
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,05170	0,58 €	0,03 €	0,13
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,00281	7,33 €	0,02 €	0,09
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,00765	17,57 €	0,13 €	0,58
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,00007	125,41 €	0,01 €	0,04
	Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,000008	378,55 €	0,00 €	0,01
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,00020	745,32 €	0,15 €	0,63
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivaor	ml	0,03410	4,42 €	0,15 €	0,66
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,000008	21.146,90 €	0,16 €	0,72
	Total capítulo de canalización telefónica por m ² .				1,32 €	5,74
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,05051	11,73 €	0,59 €	2,57
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,00121	47,01 €	0,06 €	0,25
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,00037	79,30 €	0,03 €	0,13
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,00161	23,91 €	0,04 €	0,17
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,00013	17,30 €	0,00 €	0,01
	Báculo farola H=6 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00161	266,96 €	0,43 €	1,86
	Farola jardín H=4 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00013	266,96 €	0,04 €	0,16
	Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.	ud	0,00011	1.048,21 €	0,11 €	0,48
	Equipo estático- estabilizador de tensión y reductor de flujo luminoso de 45 KVA,	ud	0,00011	349,40 €	0,04 €	0,16
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm ²	ud	0,03754	2,42 €	0,09 €	0,39
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm ²	ud	0,01476	5,34 €	0,08 €	0,34
	Total capítulo de alumbrado público por m ² .				1,50 €	6,52
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m ³	0,00000	2,05 €	0,00 €	0,00
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,00000	1,23 €	0,00 €	0,00
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,00000	66,83 €	0,00 €	0,00
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,00000	4,55 €	0,00 €	0,00
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,00000	89,71 €	0,00 €	0,00
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,00000	27,41 €	0,00 €	0,00
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4'5 m.	ud	0,00000	5,23 €	0,00 €	0,00
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,00000	521,79 €	0,00 €	0,00
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso amario de chapa galvanizada.	ud	0,000000	946,42 €	0,00 €	0,00
	Conductor de cobre flexible de 2x2'5 m ² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado progamadores	ud	0,000000	1,04 €	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	0,16583	9,06 €	1,50 €	6,53
	Subbase granular todo-uno en aceras	m ³	0,05553	9,06 €	0,50 €	2,19
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,07673	9,50 €	0,73 €	3,17
	Bordillo de hormigón 25/15/12 en aceras.	ml	0,04840	11,91 €	0,58 €	2,51
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,04840	4,27 €	0,21 €	0,90

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	%
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,00545	9,34 €	0,05 €	0,22
	Pavimento de baldosa hidráulica de 4 tacos, incluso solera de hormigón de 12 cm	m ²	0,08250	19,02 €	1,57 €	6,82
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,00000	59,19 €	0,00 €	0,00
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m ²	0,00480	11,26 €	0,05 €	0,23
	Aparcamiento de pavimento asfáltico de igual sección que calzada	m ²	0,01730	19,42 €	0,34 €	1,46
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,02475	8,93 €	0,22 €	0,96
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m ²	0,21010	2,46 €	0,52 €	2,25
	Capa rodadura aglomerado ofítico S12 4cm.	m ²	0,21010	2,39 €	0,50 €	2,18
	Total capítulo aceras y calzadas por m ² .				6,77 €	29,42
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m ²	0,03951	4,62 €	0,18 €	0,79
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m ²	0,03951	1,64 €	0,06 €	0,28
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,00330	32,83 €	0,11 €	0,47
	Arbustos de porte medio	ud	0,01840	10,47 €	0,19 €	0,84
	Total capítulo de jardinería por m ² .				0,55 €	2,38
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00008	225,82 €	0,02 €	0,08
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00004	440,21 €	0,02 €	0,07
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,00048	67,55 €	0,03 €	0,14
	Fuente tipo Cantabrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,00001	948,94 €	0,01 €	0,04
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infaltil	m ²	0,00036	26,39 €	0,01 €	0,04
	Parque infaltil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,000002	8.378,50 €	0,02 €	0,07
	Total capítulo de mobiliario urbano por m ² .				0,10 €	0,44
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,00087	106,62 €	0,09 €	0,40
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m ²	0,00688	5,49 €	0,04 €	0,16
	Total capítulo de señalización viaria por m ² .				0,13 €	0,57
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,00055	42,97 €	0,02 €	0,10
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,00014	74,22 €	0,01 €	0,04
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,00156	15,24 €	0,02 €	0,10
	Ensayos de tierras y varios 25% anteriores	ud	0,25000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo de ensayos de control por m ² .				0,06 €	0,25
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m ²	0,00836	7,84 €	0,07 €	0,28
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m ² .				0,07 €	0,28
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	22,77 €	0,23 €	0,99
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² .				0,23 €	0,99
1	Total de ejecución material por m ² . de urbanización				23,00 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,50 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,49 €	2,14
	Total 1+2+3				24,00 €	104,33

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

Movimiento de tierras	2,78 €/m ²
Drenajes	0,25 €/m ²
Saneamiento	3,47 €/m ²
Distribución de aguas	2,78 €/m ²
Distribución de energía	4,00 €/m ²
Otras redes	1,32 €/m ²
Alumbrado público	1,50 €/m ²
Calzadas y aceras	6,77 €/m ²
Jardinería	0,55 €/m ²
Mobiliario	0,10 €/m ²
Señalización viaria	0,13 €/m ²
Ensayos de control	0,06 €/m ²
Derribos y demoliciones	0,07 €/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 Zona de valor 02II.

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

Unidad urbanística	Características unidad								Costes de urbanización	
	Superficie unidad (m ²)	Superficie parcelas privadas (m ²)	Superficie viales (m ²)	Zonas verdes (m ²)	Sistema general (m ²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edificabilidad (m ² /m ²)	Por m ² de espacio público (€/m ²)	Por m ² de parcela bruta (€/m ²)
Media	6.266,82	1.680,00	1.812,82	2.487,00	287,00	8		0,30	20,49	15,00
Media	6.266,82	1.680,00	1.812,82	2.487,00	287,00	8		0,30	20,49	15,00

El coste de ejecución material de la urbanización de suelo bruto, para una unidad con un desarrollo de una nave industrial 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	0,43500	1,23 €	0,54 €	4,67
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m ³	0,06500	4,86 €	0,32 €	2,75
	Terraplen con aporte de tierras de la excavación compactadas	m ³	0,30000	0,94 €	0,28 €	2,45
	Total capítulo movimiento de tierras por m ²					1,13 €
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,00383	9,71 €	0,04 €	0,32
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,00838	11,87 €	0,10 €	0,87
	Aridos filtrantes	m ³	0,00299	8,96 €	0,03 €	0,23
	Total capítulo drenajes por m ² .					0,16 €
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,04222	1,57 €	0,07 €	0,58
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,02815	6,01 €	0,17 €	1,47
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,04078	0,94 €	0,04 €	0,33

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma		Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
Capítulo	Descripción de la unidad					
0,30 ml diametro	Tubería PVC D=200 mm. acometas	ml	0,03512	9,94 €	0,35 €	3,04
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,01334	16,60 €	0,22 €	1,93
	Colector hormigón centrifugado estanco fecales	ml	0,01150	18,42 €	0,21 €	1,84
	Pozo de registro D=100 cm y H=250 cm	ud	0,00096	463,10 €	0,44 €	3,86
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,00097	97,59 €	0,09 €	0,82
	Acometida a colector	ud	0,00179	35,37 €	0,06 €	0,55
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m ² .				1,66 €	14,42
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalacion agua en tierras	m ³	0,01280	1,57 €	0,02 €	0,17
	Excavación en zanjas y pozos instalacion agua en tufas	m ³	0,00548	6,01 €	0,03 €	0,29
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m ³	0,01368	0,94 €	0,01 €	0,11
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,02176	18,62 €	0,41 €	3,52
	Válvula de compuerta con bridas para diametro medio, cuerpo y tapa fundición nodular	ud	0,00071	182,59 €	0,13 €	1,13
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00071	172,43 €	0,12 €	1,06
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,00005	344,86 €	0,02 €	0,16
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00005	172,43 €	0,01 €	0,08
	Boca de riego.	ud	0,00015	167,85 €	0,02 €	0,22
	Acometida a edificaciones, toma red, 5 m piliétileno, registro, válvulas.	ud	0,00074	678,07 €	0,50 €	4,36
	Total capítulo distribución de agua por m ² .				1,51 €	13,13
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,03286	17,78 €	0,58 €	5,08
	Arqueta trococónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,00082	166,23 €	0,14 €	1,19
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6'25x3'30x2'65 m	ud	0,00001	13.790,26€	0,13 €	1,09
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,00001	12.944,88€	0,12 €	1,03
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm ² Al	ml	0,00657	7,20 €	0,05 €	0,41
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm ² Al	ml	0,01643	5,21 €	0,09 €	0,74
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm ² Al	ml	0,00986	3,21 €	0,03 €	0,27
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,00078	104,94 €	0,08 €	0,71
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm ² Al	ml	0,00657	17,59 €	0,12 €	1,01
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,00003	570,24 €	0,02 €	0,16
Total capítulo distribución de energía eléctrica por m ² .				1,35 €	11,70	
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,01774	6,87 €	0,12 €	1,06
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,00045	30,77 €	0,01 €	0,12
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,00005	61,16 €	0,00 €	0,02
	Total capítulo distribución de gas natural por m ² .				0,14 €	1,21
Telecomunicaciones	Conduccion con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,02234	7,56 €	0,17 €	1,47
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00074	11,02 €	0,01 €	0,07
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,00016	292,54 €	0,05 €	0,42
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,00003	189,65 €	0,01 €	0,05
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,00049	55,14 €	0,03 €	0,23
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00010	268,11 €	0,03 €	0,23

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 de canalización telefónica por m ² .				0,28 €	2,47
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,03195	8,96 €	0,29 €	2,49
	Arqueta hormigon 40/40/65 cm.	ud	0,00040	35,92 €	0,01 €	0,12
	Arqueta hormigon 60/60/80 cm.	ud	0,00025	60,60 €	0,02 €	0,13
	Base farola calle de hormigon 50/50/80 cm.	ud	0,00041	18,27 €	0,01 €	0,06
	Base farola jardín de hormigon 40/40/70 cm.	ud	0,00060	13,22 €	0,01 €	0,07
	Báculo farola H= 4m luminaria 100 w tipo sencillo.	ud	0,00041	204,00 €	0,08 €	0,73
	Farola jardín H= 4m luminaria 100 w tipo sencillo.	ud	0,00060	204,00 €	0,12 €	1,07
	Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.	ud	0,00002	800,99 €	0,02 €	0,17
	Equipo estático- estabilizador de tensión y reductoe de flujo luminoso de 45 KVA,	ud	0,00002	267,00 €	0,01 €	0,06
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm2	ml	0,02243	1,85 €	0,04 €	0,36
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm2	ml	0,01760	4,08 €	0,07 €	0,62
	Total capítulo de alumbrado público por m ² .				0,68 €	5,88
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,11007	6,92 €	0,76 €	6,62
	Subbase granular todo-uno en aceras	m ³	0,04515	6,92 €	0,31 €	2,72
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,05093	7,26 €	0,37 €	3,22
	Bordillo de hormigón 25/15/12 en aceras.	ml	0,02891	9,10 €	0,26 €	2,29
	Rigola hormigon 20/15 para bordillo	ml	0,02891	3,27 €	0,09 €	0,82
	Bordillo jardín de hormigon 18/10	m ²	0,02453	7,14 €	0,18 €	1,52
	Pavimento de solera de hormigón ruleteado, incluso solera de 12 cm	m ²	0,06571	12,54 €	0,82 €	7,17
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m ²	0,00450	8,60 €	0,04 €	0,34
	Capa rodadura aglomerado ofitico S12 4cm.	m ²	0,15837	2,74 €	0,43 €	3,77
	Total capítulo aceras y calzadas por m ² .				3,27 €	28,46
Jardinería	Césped en parques y jardines publicos	m ²	0,18488	3,53 €	0,65 €	5,67
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m ²	0,18488	1,25 €	0,23 €	2,01
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,00450	25,09 €	0,11 €	0,98
	Arbustos de porte medio	ud	0,00900	8,00 €	0,07 €	0,63
	Total capítulo jardinería por m ² .				1,07 €	9,30
Mobiliario Urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00106	172,56 €	0,18 €	1,59
	Papelera publica D=310x500 tipo Barcelona 92	ud	0,00016	51,62 €	0,01 €	0,07
	Total capítulo Mobiliario urbano por m ²				0,19 €	1,66
Señalización viaria	Señal vertical de trafico colocada completa	ud	0,00052	81,48 €	0,04 €	0,37
	Pintura reflectante en señalizacion horizontal	m ²	0,00411	4,19 €	0,02 €	0,15
	Total capítulo de señalización viaria por m ² .				0,06 €	0,52
Ensayos de control	Ensayo de compresion probetas hormigon	ud	0,00033	32,84 €	0,01 €	0,09
	Ensayo de flexotraccion probetas hormigon	ud	0,00008	56,72 €	0,00 €	0,04
	Ensayo de densidad compactaciones por isotopos	ud	0,00093	11,64 €	0,01 €	0,09
	Ensayos de tierras y varios 25% anteriores	ud	0,25000	0,04 €	0,01 €	0,08
	Total capítulo de ensayos de control por m ² .				0,04 €	0,30

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma		Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
Capítulo	Descripción de la unidad					
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m ²	0,01369	5,99 €	0,08 €	0,71
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m ² .				0,08 €	0,71
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,01000	11,39 €	0,11 €	0,99
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² .				0,11 €	0,99
1	Total de ejecución material por m ² . de urbanización				11,50 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,25 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,25 €	2,14
	Total 1+2+3				12,00 €	104,33

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

Movimiento de tierras	1,13 €/m ²
Saneamiento	1,82 €/m ²
Distribucion de aguas	1,53 €/m ²
Distribución de energía	1,59 €/m ²
Otras redes	0,42 €/m ²
Alumbrado público	0,68 €/m ²
Calzadas y aceras	3,33 €/m ²
Jardinería	1,07 €/m ²
Mobiliario	0,19 €/m ²
Seguridad y salud	0,23 €/m ²
Total ejecución material	12,00 €/m ²
Beneficio industrial	1,80 €/m ²
Licencia y honorarios	1,20 €/m ²
Total	15,00 €/m²

5 VALORACION DEL SUELO

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

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

En notación matemática:

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

Siendo:

VR_{j0}	Valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela para el uso j de la parcela tipo en la zona de valor i
VM_{j0}	Valor de mercado de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i
VAC_{j0}	Valor actual de construcción de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i, para una antigüedad igual a cero
k_{Sj}	Coficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en la zona de valor i
SCC_{j0}	Superficie construida de cálculo para la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
01HA	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	40,00 €/m²	01
		Resto de usos	1,40	1,15	15,00 €/m²	02
02II	Todas las edificaciones	Industrial	1,36	1,12	15,00 €/m²	01
03DD	Todas las edificaciones	Residencial	1,36	1,12	9,00 €/m²	01
		Resto de usos	1,36	1,12	3,00 €/m²	02

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

Uso		Plantas			
Código	Descripción	Descripción	01HA	02II	03DD
01	Residencial	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	01	01	01
02	Almacenaje	Resto destinos	02	01	02
		Resto destinos	02	01	02
		Resto destinos	02	01	02
		Resto destinos	02	01	02
		Resto destinos	02	01	02
03	Agrario	Baja	02	01	02
		Semisótano	02	01	02
		Entreplanta	02	01	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	01	02
04	Industrial	Baja	02	01	02
		Semisótano	02	01	02
		Entreplanta	02	01	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	01	02

Uso		Plantas	01HA	02II	03DD
Código	Descripción	Descripción			
05	Comercial	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02
06	Oficina	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02
07	Espectáculos	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02
08	Deportivo	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02
09	Hostelería	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02
10	Docente	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02
11	Publico	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02

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

Uso		Plantas			
Código	Descripción	Descripción	01HA	02II	03DD
		Bajo rasante	02	01	02

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

5.2.1 Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

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

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

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 sitios en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado de todas las unidades inmobiliarias de uso residencial de las zonas de valoración afectadas, estableciendo las diferencias de valor estimado en función de la modificación de su superficie en el intervalo: mayor que 40,00 m², menor que 200,00 m²

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

Siendo

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

5.2.2 Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa

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

Anexo de valoración

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

Siendo:

C_{ks} Coeficiente 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

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

Siendo:

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

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

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

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

Siendo:

$VSNC_{ik}$ Valor del suelo no consolidado del recinto k de la zona de valor i
 VR_{ij} Valor de repercusión para el uso j del recinto k de la zona de valor i
 E_{ijk} Edificabilidad para el uso j del recinto k de la zona de valor i
 CU_{ik} Coste de urbanización por m² aplicable al recinto k de la zona de valor i
 $c05_k$ Coeficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo con la Norma 5
 $c082_k$ Coeficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo con la Norma 8.2.
 SNC_{ik} Superficie no consolidada del recinto k de la zona de valor i.

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

- Suelo ordenado con urbanización consolidada:

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

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

- Suelo ordenado neto:

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

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

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

Siendo:

CU	Coste de urbanización unitario
SB	Superficie total de la unidad de actuación
CU _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:

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

Siendo:

CU _j	Coste de urbanización por m ² de suelo a urbanizar j que se encuentra en la zona de valor i
CU _{i0}	Coste de urbanización por m ² de la unidad de ejecución representativa de la zona de valor i fijado de acuerdo a la norma 22
SB _{i0}	Superficie bruta de la unidad de ejecución representativa de la zona de valor i
SN _{i0}	Superficie neta de la unidad de ejecución representativa de la zona de valor i
SB _j	Superficie total de las parcelas originales
SN _j	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:

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

Siendo:

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

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

5.5 Determinación del valor del suelo libre consolidado

De acuerdo a lo establecido en la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), el valor por metro cuadrado asignable al suelo libre consolidado de los recintos dotados de construcciones o al suelo libre potencialmente consolidado en recintos con aprovechamiento urbanístico potencial pero libres de construcción será, como norma general, el correspondiente al 10 % del valor básico de repercusión del uso predominante (a excepción de la zona 02II en la que se toma como referencia el valor básico de la zona 03DD):

Zona de valor	Valor del suelo libre consolidado €/m2
01HA	4,00 €/m2
02II	3,00 €/m2
03DD	3,00 €/m2

5.6 Valoración del aprovechamiento primario del suelo

5.6.1 Método estadístico

Para la valoración de los suelos tipificados en el Registro de Riqueza Territorial como tipo: 1 (regadío), 2 (secano), 3 (forestal-pastos), 4 (improductivo) ó 6 (único), se ha adoptado, en base al análisis comparativo incluido en el apartado 6.4 de este Anexo de Valoración, el método de comparación con el valor de mercado mediante la utilización de modelos estadísticos correspondientes a su ámbito de actuación de entre los aprobados en la tabla 13 del Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento de valoración de determinados bienes inmuebles situados en la Comunidad Foral mediante la aplicación del método de comparación de los precios medios en el mercado, puesto que se entiende que los valores obtenidos mediante este método se adecúan más a los de la muestra de mercado.

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

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

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

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

Donde:

V_u	valor unitario en función del municipio y de su clasificación catastral de tipo y clase
C	clase de parcela a valorar
C_i	clase entera de parcela inmediatamente peor
V_i	valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente peor
V_s	valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente mejor

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

5.6.2 Valoración del aprovechamiento primario en recintos sin potencial aprovechamiento agroforestal

5.6.2.1 Suelos caracterizados como de "Tipo 5"

El valor 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 02DD; se establece, además, un valor de 0,00 €/m² para aquellas unidades de suelo cuya superficie se vea afectada totalmente por unidades de construcción a las que resulte de aplicación la norma 34.3 de las NTGV.

Zona de valor	Tipo	Clase	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m ²)
01HA	05 Construcción	1,00	3,00
02II		1,00	3,00
03DD		1,00	3,00
		2,00	0,00

5.6.2.2 Suelos caracterizados como de “Tipo 4”

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

6 VALOR REGISTRAL

6.1 Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles

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

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

Siendo:

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

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

6.2 Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral

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

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

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

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

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

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

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

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

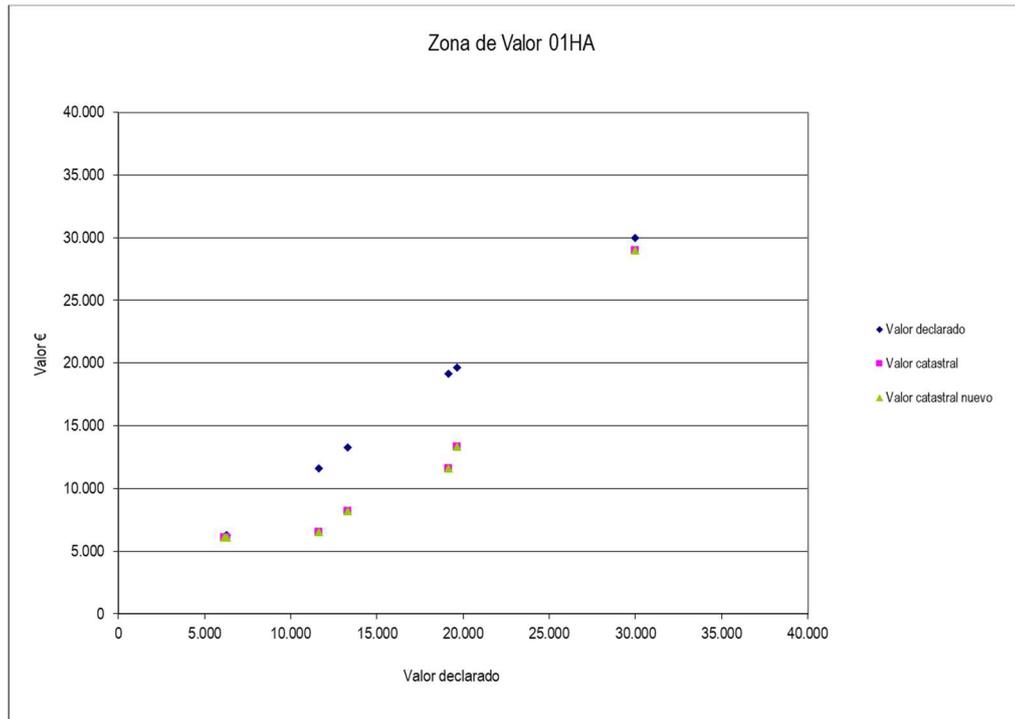
6.3.1 Zona de valor 01HA.

6.3.1.1 Parcela tipo. Comparación de valores de suelos

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

Código de identificación	Superficie de parcela (m ²)	Superficie edificable (m ²)		Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor por m ² (€/m ²)		
		Comercial	Otros usos				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
Medias	777,71 m2	268,79 m2	115,19 m2	15.170,13 €	11.537,41	11.537,41	28,24	20,04	20,04
10000015	346,17	242,32	103,85	11.616,00	6.508,96	6.508,96	33,56	18,80	18,80
10000021	449,18	144,64	61,99	13.290,90	8.181,36	8.181,36	29,59	18,21	18,21
10000022	224,63	117,93	50,54	6.144,60	6.104,32	6.104,32	27,35	27,18	27,18
10000023	3.010,25	674,30	288,98	30.000,00	28.969,05	28.969,05	9,97	9,62	9,62
10000087	590,40	247,97	106,27	19.665,00	13.307,62	13.307,62	33,31	22,54	22,54
10000051	387,65	271,36	116,30	19.174,39	11.590,74	11.590,74	49,46	29,90	29,90
10000055	435,70	182,99	78,43	6.300,00	6.099,80	6.099,80	14,46	14,00	14,00

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



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

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

-Valor declarado.

-Valor catastral actual.

-Valor método valores medios: Calculado conforme a la Norma 38 de las Normas Técnicas Generales de Valoración

Valor modelo estadístico: según las disposiciones recogidas en el Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles 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 (m ²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Valor por hectárea (€/m ²)			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
10000085	218,00	1	100	T.LABOR REGADIO	207,86	9.534,86	10.037,00	6.031,18	10.037,00
10000086	331,89	1	100	T. LABOR REGADIO	2.500,00	75.326,16	10.037,00	6.031,18	10.037,00
10000084	296,83	1	100	T. LABOR REGADIO	71,89	2.421,84	10.037,00	6.031,18	10.037,00

Código de identificación	Superficie declarada (m ²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Valor por hectárea (€/m ²)			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
Medias	282,24	1	100	T.Labor Regadío	926,58	29.094,29	10.037,00	6.031,18	10.037,00
10000085	218,00	1	100	T.LABOR REGADIO	207,86	9.534,86	10.037,00	6.031,18	10.037,00
10000086	331,89	1	100	T. LABOR REGADIO	2.500,00	75.326,16	10.037,00	6.031,18	10.037,00
10000102	4.255,00	2	200	T.LABOR	1.936,45	4.551,00	4.792,79	1.725,68	4.792,79
10000116	9.130,00	2	200	T. LABOR SECANO	12.020,24	13.165,65	4.792,79	1.725,68	4.792,79
10000058	640,00	2	200	T. LABOR SECANO	1.250,00	19.531,25	4.792,79	1.725,68	4.792,79
10000088	1.470,00	2	200	T. LABOR SECANO	5.500,00	37.414,97	4.792,79	1.725,68	4.792,79
10000092	2.275,85	2	200	T. LABOR SECANO	1.200,00	5.272,76	4.792,79	1.725,68	4.792,79
10000111	18.333,50	2	200	T. LABOR SECANO	9.000,00	4.909,05	4.792,79	1.725,68	4.792,79
10000108	2.752,78	2	200	T. LABOR SECANO	2.524,00	9.168,91	4.792,79	1.725,68	4.792,79
10000101	21.834,50	2	200	T. LABOR SECANO	21.636,43	9.909,29	4.792,79	1.725,68	4.792,79
10000110	28.037,62	2	200	T. LABOR SECANO	37.466,00	13.362,76	4.792,79	1.725,68	4.792,79
10000096	2.207,81	2	200	T. LABOR SECANO	255,32	1.156,45	4.792,79	1.725,68	4.792,79
10000094	44.335,92	2	200	T. LABOR SECANO	5.127,23	1.156,45	4.792,79	1.725,68	4.792,79
10000104	50.910,14	2	200	T. LABOR SECANO	5.887,50	1.156,45	4.792,79	1.725,68	4.792,79
10000105	1.176,66	2	200	ARBOLADO DIVERSO	136,08	1.156,45	4.792,79	1.725,68	4.792,79
10000106	336,01	2	200	ARBOLADO DIVERSO	38,86	1.156,43	4.792,79	1.725,68	4.792,79
10000107	176,41	2	200	IMPRODUCTIVO	20,40	1.156,45	4.792,79	1.725,68	4.792,79
10000103	954,00	2	200	T. LABOR SECANO	1.500,73	15.730,91	4.792,79	1.725,68	4.792,79
10000095	44.335,92	2	200	T. LABOR SECANO	5.127,23	1.156,45	4.792,79	1.725,68	4.792,79
10000090	6.581,73	2	200	T. LABOR SECANO	6.900,00	10.483,57	4.792,79	1.725,68	4.792,79
10000091	776,50	2	200	PASTOS	400,00	5.151,32	4.792,79	1.725,68	4.792,79
10000089	6.575,57	2	200	T. LABOR SECANO	3.200,00	4.866,50	4.792,79	1.725,68	4.792,79
10000066	649,12	2	200	MANZANAL	3.200,00	49.297,51	4.792,79	1.725,68	4.792,79
10000099	1.981,38	2	200	T. LABOR SECANO	1.000,00	5.046,99	4.792,79	1.725,68	4.792,79
10000076	652,79	2	200	FRUTALES DIVERSOS	1.310,00	20.067,71	4.792,79	1.725,68	4.792,79
10000078	846,59	2	200	T. LABOR SECANO	1.690,00	19.962,44	4.792,79	1.725,68	4.792,79
10000073	14.049,05	2	200	T. LABOR SECANO	16.920,00	12.043,52	4.792,79	1.725,68	4.792,79
10000077	652,79	2	200	FRUTALES DIVERSOS	1.750,00	26.808,01	4.792,79	1.725,68	4.792,79
10000079	846,59	2	200	T. LABOR SECANO	2.250,00	26.577,21	4.792,79	1.725,68	4.792,79
10000075	380,17	2	200	T. LABOR SECANO	1.500,00	39.456,03	4.792,79	1.725,68	4.792,79
10000100	2.847,66	2	200	T. LABOR SECANO	4.000,00	14.046,62	4.792,79	1.725,68	4.792,79
Medias	9.310,42	2	200	T.Labor Secano	5.336,08	12.928,24	4.792,79	1.725,68	4.792,79
10000113	3.212,58	2	300	T. LABOR SECANO	954,00	2.969,58	2.966,96	1.078,55	2.966,96
10000109	10.582,81	2	300	T. LABOR SECANO	1.500,00	1.417,39	2.966,96	1.078,55	2.966,96
10000117	4.496,35	2	300	T. LABOR SECANO	600,00	1.334,42	2.966,96	1.078,55	2.966,96
10000070	2.710,88	2	300	PASTIZAL	6.000,00	22.133,03	2.966,96	1.078,55	2.966,96
10000097	7.261,26	2	300	T. LABOR SECANO	2.160,00	2.974,69	2.966,96	1.078,55	2.966,96
10000098	805,97	2	300	FRUTALES DIVERSOS	240,00	2.977,78	2.966,96	1.078,55	2.966,96
10000082	5.590,00	2	300	T. LABOR SECANO	6.000,00	10.733,45	2.966,96	1.078,55	2.966,96
Medias	4.951,41	2	300	T.Labor Secano	2.493,43	6.362,91	2.966,96	1.078,55	2.966,96
10000069	7.657,71	2	400	PASTIZAL	3.000,00	3.917,62	1.521,51	539,28	1.521,51
10000072	8.096,00	2	400	PASTOS	281,62	347,85	1.521,51	539,28	1.521,51
10000071	2.007,12	2	400	PASTIZAL	1.100,00	5.480,49	1.521,51	539,28	1.521,51

Código de identificación	Superficie declarada (m ²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Valor por hectárea (€/m ²)			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
Medias	5.920,28	2	400	Pastos	1.460,54	3.248,65	1.521,51	539,28	1.521,51
10000112	2.318,10	3	100	PASTOS	500,00	2.156,94	1.200,00	785,72	1.200,00
Medias	2.318,10	3	100	Pastos	500,00	2.156,94	1.200,00	785,72	1.200,00
10000114	602,25	3	300	PASTOS	34,00	564,55	576,97	196,43	576,97
10000115	22.673,61	3	300	T. LABOR SECANO	26.000,00	11.467,08	576,97	196,43	576,97
10000059	2.470,67	3	300	PASTIZAL	2.043,00	8.269,01	576,97	196,43	576,97
10000060	434,71	3	300	PASTOS	319,00	7.338,23	576,97	196,43	576,97
10000061	806,76	3	300	PASTOS	638,00	7.908,18	576,97	196,43	576,97
10000080	1.423,73	3	300	PASTOS	312,00	2.191,43	576,97	196,43	576,97
10000081	3.602,52	3	300	PASTIZAL	788,00	2.187,36	576,97	196,43	576,97
10000068	1.257,65	3	300	PASTOS	260,00	2.067,35	576,97	196,43	576,97
10000074	688,13	3	300	ARBOLADO DIVERSO	80,00	1.162,57	576,97	196,43	576,97
Medias	3.773,34	3	300	Pastos	3.386,00	4.795,08	576,97	196,43	576,97

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

7.1 Ámbito de aplicación

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

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

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

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

7.2 Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

7.3 Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

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

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

7.4 Coste de construcción por metro lineal de oleoducto

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

MBCL: 750 €/ml

*Coficiente de coste de construcción de oleoductos: 0,3083**

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

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

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

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