

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

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

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

**PONENCIA DE VALORACIÓN** \_\_\_\_\_

**GENEVILLA**

*Anexo de Valoración*  
(Revisión nº 3)



**INDICE**

<b>1. ZONAS DE VALOR. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION</b>	003
<b>2. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS</b>	
2.1. Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor	003
2.2. Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor	004
2.3. Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor	005
2.4. Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor	006
<b>3. MUESTRA DE MERCADO</b>	
3.1. Muestra de mercado de compraventas de construcciones y suelos por zona de valor	
3.1.1. Zona de valor 02UU.	007
3.1.2. Coeficientes de actualización de las muestras de mercado	007
3.2. Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase	008
<b>4. PARCELA TIPO</b>	
4.1. Zona de valor 01HA. Casco Histórico.	014
4.2. Zona de valor 02UU. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado o pareado.	014
4.3. Zona de valor 03DD. Diseminado.	016
<b>5. ANALISIS DE COSTES</b>	
5.1. Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado	
5.1.1. Zona de valor 01HA. Casco Histórico.	018
5.1.2. Zona de valor 02UU. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado o pareado.	021
5.1.3. Zona de valor 03DD. Diseminado.	024
5.2. Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción	
5.2.1. Zonas de valor 01HA, 02UU y 03DD.	026
5.3. Costes de mercado de la urbanización	
5.3.1. Coste de urbanización en zonas de valor 01 y 02	027
<b>6. VALORACION DEL SUELO</b>	
6.1. Determinación del valor básico de repercusión del suelo urbanizado para los distintos usos constructivos del mismo por zona de valor	031
6.2. Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios	033
6.3. Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar	034
6.4. Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas	036
6.5. Determinación del valor del suelo consolidado en las unidades inmobiliarias de construcción	036
6.6. Determinación del valor del suelo libre consolidado	037
6.7. Valoración del suelo con rendimientos agrícolas	037
<b>7. VALOR CATASTRAL</b>	
7.1. Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles	038
7.2. Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral	039
7.3. Análisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor	
7.3.1. Zona de valor 02UU.	039
7.3.2. Zonas con aprovechamiento agroforestal	040
7.3.2.1 Tipo regadío (01), secano (02) y forestal pastos (03)	040
7.3.2.2 Tipo improductivo (04)	045
7.3.2.3 Tipo construcción (05)	045

**8. VALOR TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL**

8.1	Ámbito de aplicación	046
8.2	Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas.....	046
8.3	Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas de alta tensión.....	047
8.4	Coste de construcción por metro lineal de oleoducto.....	047

## 1. ZONAS DE VALOR. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

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, en adelante NTGV, las unidades inmobiliarias del término municipal de Genevilla se han distribuido en 3 Polígonos Fiscales o Zonas de Valor delimitados gráficamente, partiendo de las grandes zonas con un desarrollo histórico homogéneo. Los criterios que se han tenido en cuenta y que interesa destacar para cada una de las zonas son:

### ■ Casco Histórico (01HA).

Área que comprende el casco antiguo de Genevilla. Está formado por un conjunto heterogéneo de edificaciones, teniendo muchas de ellas terreno propio alrededor de la construcción.

### ■ Desarrollo casco histórico (02UU).

Zona de solares próximos al núcleo urbano de Genevilla pendientes de desarrollar.

### ■ Diseminados (03DD).

Comprende los suelos no incluidos en las zonas de valor descritas anteriormente. (03DD).

## 2. CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

Para un correcto conocimiento de la situación inmobiliaria del municipio de Genevilla, 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.

### 2.1. Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor

Se analizan por zonas de valor las unidades inmobiliarias que constan en el Catastro de Genevilla con diferenciación de usos y las plantas en las que se encuentran ubicadas, cuando se precisa. La identificación se realiza de acuerdo con la tabla 10.a "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones" de la Resolución 517/2013, de 20 de junio, por la que se modifican los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en adelante parámetros generales de valoración.

Uso	Planta	Zona de Valor			Total, unidades
		01HA	02UU	03DD	
Residencial	Unifamiliar	104	14	10	128
	Pisos	8			8
	VP				
Almacén	Pl. Baja	123	30	38	191
	Entreplanta	11			11
	Pl. Elevadas	71	4	2	77
Comercial	Pl. Baja				
	Entreplanta				
	Pl. Elevadas				
Administrativo	Pl. Baja				
	Entreplanta				
	Pl. Elevadas		1		1
Hostelería	Pl. Baja	1			1
	Entreplanta				
	Pl. Elevadas				
Docentes	Pl. Baja				
	Entreplanta				
	Pl. Elevadas				
Públicos	Pl. Baja	1		1	2
	Entreplanta				
	Pl. Elevadas	1			1
Trasteros	Sótano				
	Pl. baja				
	Pl. Elevadas				
Garajes	Pl. Baja				
	Sótano				
Suelos		12	34	5	51
Resto de usos		27	25	17	69
Total unidades		359	108	73	540

## 2.2. 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 Genevilla 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.

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

Zona de Valor	Antigüedad viviendas unifamiliares en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
01HA	91 88%	0 0%	2 2%	0 0%	0 0%	0 0%	4 4%	4 4%	3 3%	0 0%
02UU	0 0%	0 0%	0 0%	2 14%	3 21%	2 14%	3 21%	1 7%	3 21%	0 0%
03DD	1 10%	0 0%	1 10%	1 10%	0 0%	1 10%	3 30%	0 0%	1 10%	2 20%
TOTAL	92 72%	0 0%	3 2%	3 2%	3 2%	3 2%	10 8%	5 4%	7 5%	2 2%

Zona de Valor	Antigüedad pisos en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
01HA	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	8 100%	0 0%	0 0%	0 0%
02UU	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%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	8 100%	0 0%	0 0%	0 0%

### 2.2.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y agrario

Zona de Valor	Antigüedad locales industriales y agrarios en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
03DD	10 24%	1 2%	1 2%	2 5%	1 2%	5 12%	4 10%	10 24%	4 10%	3 7%
TOTAL	10 24%	1 2%	1 2%	2 5%	1 2%	5 12%	4 10%	10 24%	4 10%	3 7%

### 2.3. 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 Genevilla 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.

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

Zona de Valor	Categoría viviendas unifamiliares					
	1	2	3	4	5	6
01HA	0 0%	1 1%	35 34%	57 55%	9 9%	2 2%
02UU	0 0%	2 14%	4 29%	7 50%	1 7%	0 0%
03DD	0 0%	1 10%	2 20%	3 30%	4 40%	0 0%
TOTAL	0 0%	4 3%	41 32%	67 52%	14 11%	2 2%

Zona de Valor	Categoría viviendas pisos					
	1	2	3	4	5	6
01HA	0 0%	0 0%	2 25%	6 75%	0 0%	0 0%
02UU	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
03DD	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	0 0%	0 0%	2 25%	6 75%	0 0%	0 0%

### 2.3.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y agrario

Zona de Valor	Categoría locales industriales y agrarios					
	1	2	3	4	5	6
03DD	0 0%	2 5%	15 37%	12 29%	11 29%	0 0%
TOTAL	0 0%	2 5%	15 38%	12 30%	11 28%	0 0%

### 2.4. 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 Genevilla 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.

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

Zona de Valor	Superficie construida viviendas unifamiliares en metros cuadrados									
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300
01HA	7 7%	10 10%	11 11%	15 14%	18 17%	8 8%	12 12%	10 10%	12 12%	1 1%
02UU	2 14%	3 21%	0 0%	3 21%	1 7%	1 7%	0 0%	1 7%	3 21%	0 0%
03DD	3 30%	0 0%	0 0%	1 10%	2 20%	1 10%	2 20%	0 0%	1 10%	0 0%
TOTAL	12 9%	13 10%	11 9%	19 15%	21 16%	10 8%	14 11%	11 9%	16 13%	1 1%

Zona de Valor	Superficie construida privada pisos en metros cuadrados									
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300
01HA	0 0%	0 0%	1 13%	1 13%	0 0%	3 38%	3 38%	0 0%	0 0%	0 0%
02UU	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%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	0 0%	0 0%	1 13%	1 13%	0 0%	3 38%	3 38%	0 0%	0 0%	0 0%

#### 2.4.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y agrario

Zona de Valor	Superficie construida locales industriales y agrarios en metros cuadrados									
	menor de 100	de 100 a 200	de 200 a 400	de 400 a 600	de 600 a 800	de 800 a 1000	de 1000 a 1500	de 1500 a 2000	de 2000 a 3000	mayor de 3000
03DD	21 78%	6 22%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	21 78%	6 22%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%

### 3. MUESTRA DE MERCADO

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

##### 3.1.1. Zona de valor 02UU.

##### 3.1.1.1. Muestra de mercado de suelos.

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor 02UU de Genevilla está compuesta por 5 elementos de los 34 suelos que componen el total, presenta los siguientes valores y características:

Código de identificación	Superficie parcela	Unidad actuación	Nº plantas	Suelos								
				Superficies edificables				Carga	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado
				Baja		Pl. Elevadas						
				m2	Uso	m2	Uso					
11600008	213,00 m2		102,24	Residencial	255,60	Vivienda	1,00	6.000,00 €	2.007	TPAJD	3.508,80 €	
11600023	240,00 m2		101,76	Residencial	254,40	Vivienda	1,00	12.000,00 €	2.013	TPAJD	12.111,60 €	
11600024	405,00 m2		102,06	Residencial	255,15	Vivienda	1,00	12.000,00 €	2.014	TPAJD	12.951,60 €	
11600026	422,00 m2		101,28	Residencial	253,20	Vivienda	1,00	6.000,00 €	2.018	TPAJD	6.000,00 €	
11600050	1356,00 m2		103,06	Residencial	257,64	Vivienda	1,00	8.000,00 €	2.018	TPAJD	8.000,00 €	
<b>Medias</b>	<b>527,20 m2</b>		<b>PB+1+E</b>	<b>102,08</b>	<b>255,20</b>			<b>8.800,00 €</b>	<b>2014</b>		<b>8.514,40 €</b>	

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

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

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

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

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

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

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra
11600229	3.703,57	1	100	T. LABOR REGADIO	4.912,28	2005	TPAJD
11600126	780,00	1	100	T. LABOR REGADIO	3.000,00	2008	TPAJD
11600113	16.250,00	1	100	T. LABOR REGADIO	19.533,00	2008	TPAJD
11600063	2.249,67	1	100	T. LABOR REGADIO	375,90	2009	TPAJD
11600177	1.743,78	1	100	T. LABOR REGADIO	1.700,00	2009	TPAJD
11600098	1.541,94	1	100	T. LABOR REGADIO	1.380,00	2009	TPAJD
11600089	504,00	1	100	T. LABOR REGADIO	1.000,00	2010	TPAJD
11600124	1.909,00	1	100	T. LABOR REGADIO	3.675,22	2010	TPAJD
11600165	1.227,00	1	100	T. LABOR REGADIO	2.142,00	2010	TPAJD
11600125	2.356,00	1	100	T. LABOR REGADIO	4.535,78	2010	TPAJD
11600115	1.600,43	1	100	T. LABOR REGADIO	1.595,00	2011	TPAJD
11600176	844,69	1	100	T. LABOR REGADIO	1.000,00	2012	TPAJD
11600127	1.594,53	1	100	T. LABOR REGADIO	2.000,00	2012	TPAJD
11600178	1.526,49	1	100	T. LABOR REGADIO	1.869,00	2013	TPAJD
11600169	3.063,50	1	100	T. LABOR REGADIO	2.350,00	2013	TPAJD
11600174	2.300,81	1	100	T. LABOR REGADIO	2.307,00	2013	TPAJD
11600210	1.436,05	1	100	T. LABOR REGADIO	1.836,00	2013	TPAJD
11600211	163,66	1	100	ARBOLADO DIVERSO	164,00	2013	TPAJD
11600162	731,38	1	100	T. LABOR REGADIO	900,00	2013	TPAJD
11600101	1.892,10	1	100	T. LABOR REGADIO	1.897,00	2013	TPAJD
11600090	274,02	1	100	T. LABOR REGADIO	1.417,00	2014	TPAJD
11600088	258,62	1	100	FRUTALES EN REGADIO	650,00	2015	TPAJD
11600230	3.695,74	1	100	T. LABOR REGADIO	4.800,00	2015	TPAJD
11600232	180,82	1	100	PASTOS	200,00	2015	TPAJD
11600207	690,19	1	100	T. LABOR REGADIO	920,00	2015	TPAJD
11600209	385,23	1	100	FRUTALES EN REGADIO	550,00	2015	TPAJD
11600111	8.116,95	1	100	T. LABOR REGADIO	7.200,00	2015	TPAJD
11600168	446,84	1	100	T. LABOR REGADIO	450,00	2015	TPAJD
11600179	2.103,26	1	100	T. LABOR REGADIO	5.940,00	2015	TPAJD
11600087	227,54	1	100	T. LABOR REGADIO	1.500,00	2015	TPAJD

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra
11600120	1.318,00	1	100	T. LABOR REGADIO	3.500,00	2015	TPAJD
11600121	1.886,34	1	100	T. LABOR REGADIO	4.500,00	2015	TPAJD
11600076	1.771,58	1	100	T. LABOR REGADIO	14.430,00	2015	TPAJD
11600078	198,09	1	100	PASTOS	200,00	2015	TPAJD
11600080	249,21	1	100	IMPRODUCTIVO	250,00	2015	TPAJD
11600082	17,39	1	100	CONSTRUCCION	20,00	2015	TPAJD
11600084	98,50	1	100	PASTOS	100,00	2015	TPAJD
11600123	1.509,33	1	100	T. LABOR REGADIO	1.680,00	2015	TPAJD
11600122	750,50	1	100	T. LABOR REGADIO	350,00	2016	TPAJD
11600091	6.698,82	1	100	T. LABOR REGADIO	8.170,13	2016	TPAJD
11600117	1.024,31	1	100	ARBOLADO DIVERSO	2.000,00	2016	TPAJD
11600077	1.771,58	1	100	T. LABOR REGADIO	11.381,79	2016	TPAJD
11600079	198,09	1	100	PASTOS	1.272,65	2016	TPAJD
11600081	249,21	1	100	IMPRODUCTIVO	1.601,04	2016	TPAJD
11600083	17,39	1	100	CONSTRUCCION	111,72	2016	TPAJD
11600085	98,50	1	100	PASTOS	632,80	2016	TPAJD
11600118	965,41	1	100	T. LABOR REGADIO	1.000,00	2017	TPAJD
11600067	551,69	1	100	T. LABOR REGADIO	3.015,00	2017	TPAJD
11600119	1.161,46	1	100	T. LABOR REGADIO	1.493,00	2017	TPAJD
11600096	2.682,06	1	100	T. LABOR REGADIO	10.717,00	2018	TPAJD
11600194	1.262,00	1	100	T. LABOR REGADIO	1.000,00	2018	TPAJD
11600086	226,26	1	100	T. LABOR REGADIO	1.000,00	2018	TPAJD
11600104	1.345,31	1	100	T. LABOR REGADIO	1.757,00	2017	TPAJD
11600195	2.307,08	1	100	T. LABOR REGADIO	1.420,00	2018	TPAJD
11600196	166,31	1	100	ARBOLADO DIVERSO	80,00	2018	TPAJD
11600276	928,44	1	100	T. LABOR REGADIO	797,00	2018	TPAJD
<b>Medias</b>	<b>1.665,19</b>	<b>1</b>	<b>100</b>	<b>T.Labor Regadio</b>	<b>2.754,97</b>	<b>2.014</b>	
11600073	1.101,07	1	200	T. LABOR REGADIO	1.202,00	2006	TPAJD
11600221	3.138,74	1	200	T. LABOR REGADIO	3.360,00	2009	TPAJD
11600193	1.681,73	1	200	T. LABOR REGADIO	1.200,00	2009	TPAJD
11600159	48.120,00	1	200	T. LABOR REGADIO	88.714,50	2010	TPAJD
11600164	2.695,00	1	200	T. LABOR REGADIO	4.462,50	2010	TPAJD
11600204	1.796,00	1	200	T. LABOR REGADIO	1.000,00	2011	TPAJD
11600061	709,05	1	200	T. LABOR REGADIO	1.450,00	2011	TPAJD
11600128	1.964,00	1	200	T. LABOR REGADIO	1.400,00	2011	TPAJD
11600203	691,00	1	200	T. LABOR REGADIO	550,00	2011	TPAJD
11600280	1.075,85	1	200	T. LABOR REGADIO	1.000,00	2012	TPAJD
11600172	196,80	1	200	T. LABOR REGADIO	150,00	2013	TPAJD
11600217	2.838,54	1	200	T. LABOR REGADIO	1.800,00	2013	TPAJD
11600206	1.680,99	1	200	T. LABOR REGADIO	1.400,00	2013	TPAJD
11600183	3.258,37	1	200	T. LABOR REGADIO	3.300,00	2013	TPAJD
11600131	1.165,77	1	200	T. LABOR REGADIO	900,00	2013	TPAJD
11600222	2.569,42	1	200	T. LABOR REGADIO	8.000,00	2013	TPAJD
11600163	953,34	1	200	T. LABOR REGADIO	2.500,00	2013	TPAJD
11600072	1.178,92	1	200	T. LABOR REGADIO	1.300,00	2015	TPAJD
11600200	1.677,17	1	200	T. LABOR REGADIO	1.200,00	2015	TPAJD
11600191	803,56	1	200	T. LABOR REGADIO	400,00	2015	TPAJD
11600202	3.641,28	1	200	T. LABOR REGADIO	4.000,00	2015	TPAJD
11600278	3.654,93	1	200	T. LABOR REGADIO	4.000,00	2015	TPAJD
11600129	11.245,01	1	200	T. LABOR REGADIO	14.000,00	2016	TPAJD
11600201	7.805,77	1	200	T. LABOR REGADIO	14.400,00	2016	TPAJD
11600140	19.472,52	1	200	T. LABOR REGADIO	12.860,00	2016	TPAJD
11600181	1.651,11	1	200	T. LABOR REGADIO	677,00	2016	TPAJD
11600182	62,77	1	200	CAMINO	23,00	2016	TPAJD
11600171	661,32	1	200	T. LABOR REGADIO	800,00	2016	TPAJD
11600065	499,96	1	200	T. LABOR REGADIO	1.000,00	2016	TPAJD
11600224	1.629,47	1	200	T. LABOR REGADIO	1.513,00	2017	TPAJD
11600192	900,10	1	200	T. LABOR REGADIO	800,00	2017	TPAJD
11600198	1.562,47	1	200	T. LABOR REGADIO	1.940,00	2017	TPAJD

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra
11600166	2.613,75	1	200	T. LABOR REGADIO	1.600,00	2017	TPAJD
11600184	779,24	1	200	T. LABOR REGADIO	2.100,00	2017	TPAJD
11600186	1.342,87	1	200	T. LABOR REGADIO	946,00	2017	TPAJD
11600187	743,85	1	200	T. LABOR REGADIO	798,00	2017	TPAJD
11600189	648,75	1	200	T. LABOR REGADIO	1.030,00	2017	TPAJD
11600190	315,20	1	200	PASTOS Y ARBOLADO	300,00	2017	TPAJD
11600233	5.258,26	1	200	T. LABOR REGADIO	7.530,00	2017	TPAJD
11600235	201,26	1	200	PASTOS	170,00	2017	TPAJD
11600283	7.788,98	1	200	T. LABOR REGADIO	6.800,00	2017	TPAJD
11600130	1.787,29	1	200	T. LABOR REGADIO	1.990,00	2017	TPAJD
11600055	3.652,96	1	200	T. LABOR REGADIO	10.300,00	2017	TPAJD
11600167	2.505,58	1	200	T. LABOR REGADIO	1.600,00	2017	TPAJD
11600173	662,35	1	200	T. LABOR REGADIO	2.000,00	2017	TPAJD
11600212	1.468,69	1	200	T. LABOR REGADIO	1.200,00	2017	TPAJD
11600236	9.459,58	1	200	T. LABOR REGADIO	14.600,00	2017	TPAJD
11600056	925,74	1	200	T. LABOR REGADIO	1.200,00	2018	TPAJD
11600170	624,83	1	200	T. LABOR REGADIO	480,00	2018	TPAJD
11600185	1.455,30	1	200	T. LABOR REGADIO	1.120,00	2018	TPAJD
11600132	7.564,21	1	200	T. LABOR REGADIO	10.700,00	2018	TPAJD
11600218	6.229,00	1	200	T. LABOR REGADIO	6.085,00	2018	TPAJD
11600226	3.320,50	1	200	T. LABOR REGADIO	5.800,00	2018	TPAJD
11600227	2.882,65	1	200	T. LABOR REGADIO	3.920,00	2018	TPAJD
11600205	2.186,19	1	200	PASTOS	800,00	2018	TPAJD
<b>Medias</b>	<b>3.572,71</b>	<b>1</b>	<b>200</b>	<b>T.Labor Regadio</b>	<b>4.806,75</b>	<b>2.015</b>	
11600062	2.471,00	1	300	T.LABOR REGADIO	12.000,00	2004	TPAJD
11600143	13.167,23	1	300	T.LABOR REGADIO	8.178,67	2005	TPAJD
11600160	15.000,00	1	300	T.LABOR REGADIO	8.752,01	2005	TPAJD
11600244	19.606,15	1	300	T. DE LABOR REGADIO	21.638,56	2005	TPAJD
11600246	4.857,88	1	300	T. DE LABOR REGADIO	5.361,44	2005	TPAJD
11600099	541,29	1	300	T. LABOR REGADIO	300,00	2009	TPAJD
11600139	12.335,00	1	300	T. LABOR REGADIO	21.241,50	2010	TPAJD
11600145	66.615,00	1	300	T. LABOR REGADIO	22.066,00	2011	TPAJD
11600095	1.347,00	1	300	T. LABOR REGADIO	541,00	2011	TPAJD
11600146	8.948,48	1	300	T. LABOR REGADIO	10.954,00	2012	TPAJD
11600220	5.096,52	1	300	T. LABOR REGADIO	4.000,00	2013	TPAJD
11600247	7.380,00	1	300	T. LABOR REGADIO	7.407,00	2013	TPAJD
11600248	14.740,00	1	300	T. LABOR REGADIO	14.793,00	2013	TPAJD
11600138	13.418,43	1	300	T. LABOR REGADIO	17.800,00	2013	TPAJD
11600057	1.150,77	1	300	T. LABOR REGADIO	900,00	2013	TPAJD
11600134	10.094,14	1	300	T. LABOR REGADIO	14.000,00	2013	TPAJD
11600141	11.976,12	1	300	T. LABOR REGADIO	14.157,00	2013	TPAJD
11600102	720,54	1	300	T. LABOR REGADIO	389,00	2013	TPAJD
11600157	41.606,69	1	300	T. LABOR REGADIO	27.500,00	2014	TPAJD
11600158	41.255,01	1	300	T. LABOR REGADIO	27.500,00	2014	TPAJD
11600161	10.645,93	1	300	T. LABOR REGADIO	8.350,00	2015	TPAJD
11600237	23.012,56	1	300	T. LABOR REGADIO	31.425,00	2015	TPAJD
11600153	10.408,46	1	300	T. LABOR REGADIO	17.633,00	2015	TPAJD
11600199	2.403,46	1	300	T. LABOR REGADIO	2.670,00	2015	TPAJD
11600058	2.555,50	1	300	T. LABOR REGADIO	2.520,00	2015	TPAJD
11600092	3.569,68	1	300	T. LABOR REGADIO	2.829,87	2016	TPAJD
11600155	17.625,27	1	300	T. LABOR REGADIO	18.850,00	2016	TPAJD
11600156	161,99	1	300	PASTOS	110,00	2016	TPAJD
11600059	1.697,45	1	300	T. LABOR REGADIO	7.970,00	2016	TPAJD
11600214	676,80	1	300	T. LABOR REGADIO	400,00	2016	TPAJD
11600070	916,57	1	300	T. LABOR REGADIO	984,00	2017	TPAJD
11600069	2.359,00	1	300	T. LABOR REGADIO	2.164,00	2017	TPAJD
11600281	1.844,64	1	300	T. LABOR REGADIO	1.100,00	2017	TPAJD
11600137	9.035,11	1	300	T. LABOR REGADIO	5.000,00	2017	TPAJD
11600279	1.272,83	1	300	T. LABOR REGADIO	1.400,00	2018	TPAJD

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra
11600136	27.847,86	1	300	T. LABOR REGADIO	20.000,00	2018	TPAJD
11600133	1.104,47	1	300	T. LABOR REGADIO	1.300,00	2018	TPAJD
11600245	19.114,07	1	300	T. LABOR REGADIO	30.000,00	2018	TPAJD
11600094	1.730,26	1	300	T. LABOR REGADIO	1.500,00	2018	TPAJD
11600097	879,36	1	300	T. LABOR REGADIO	2.283,00	2018	TPAJD
11600105	50,84	1	300	T. LABOR REGADIO	43,00	2017	TPAJD
<b>Medias</b>	<b>10.518,03</b>	<b>1</b>	<b>300</b>	<b>T.Labor Regadio</b>	<b>9.707,59</b>	<b>2.014</b>	
11600242	16.709,61	1	400	T. LABOR REGADIO	6.134,00	2011	TPAJD
11600054	23.635,00	1	400	T. LABOR REGADIO	18.000,00	2012	TPAJD
11600216	1.119,06	1	400	T. LABOR REGADIO	500,00	2016	TPAJD
11600213	743,14	1	400	T. LABOR REGADIO	900,00	2017	TPAJD
11600215	947,00	1	400	T. LABOR REGADIO	760,00	2018	TPAJD
11600240	40.710,14	1	400	T. LABOR REGADIO	36.850,00	2018	TPAJD
<b>Medias</b>	<b>13.977,33</b>	<b>1</b>	<b>400</b>	<b>T.Labor Regadio</b>	<b>10.524,00</b>	<b>2.015</b>	
11600274	1.616,99	2	200	ARBOLADO DIVERSO	900,00	2011	TPAJD
11600273	1.635,68	2	200	T. LABOR SECANO	1.000,00	2012	TPAJD
11600263	14.472,37	2	200	T. LABOR SECANO	19.523,00	2013	TPAJD
11600249	14.685,73	2	200	T. LABOR SECANO	6.437,00	2016	TPAJD
<b>Medias</b>	<b>8.102,69</b>	<b>2</b>	<b>200</b>	<b>T.Labor Secano</b>	<b>6.965,00</b>	<b>2.013</b>	
11600148	3.225,00	2	300	T. LABOR SECANO	1.700,00	2012	TPAJD
11600267	34.430,55	2	300	T. LABOR SECANO	15.424,00	2013	TPAJD
11600271	8.234,73	2	300	T. LABOR SECANO	8.980,00	2013	TPAJD
11600238	3.612,56	2	300	T. LABOR SECANO	1.365,00	2015	TPAJD
11600239	189,13	2	300	PASTOS	60,00	2015	TPAJD
11600253	753,32	2	300	ALAMEDAS	418,00	2015	TPAJD
11600150	22.138,96	2	300	T. LABOR SECANO	10.429,00	2015	TPAJD
11600152	305,18	2	300	T. LABOR SECANO	143,00	2015	TPAJD
11600154	159,34	2	300	PASTOS	65,00	2015	TPAJD
11600260	90,51	2	300	T. LABOR SECANO	10,00	2016	TPAJD
11600259	6.842,66	2	300	T. LABOR SECANO	1.869,00	2017	TPAJD
11600110	3.172,31	2	300	T. LABOR SECANO	1.821,00	2017	TPAJD
11600255	3.310,98	2	300	T. LABOR SECANO	500,00	2018	TPAJD
<b>Medias</b>	<b>6.651,17</b>	<b>2</b>	<b>300</b>	<b>T. Labor Secano</b>	<b>3.291,08</b>	<b>2.015</b>	
11600144	1.184,34	3	100	PASTOS	608,59	2005	TPAJD
11600231	172,99	3	100	PASTOS	87,72	2005	TPAJD
11600100	56,17	3	100	PASTOS Y ARBOLADO	20,00	2009	TPAJD
11600243	418,74	3	100	PASTOS	100,00	2011	TPAJD
11600275	2.246,41	3	100	ALAMEDAS	700,00	2011	TPAJD
11600142	633,11	3	100	PASTOS Y ARBOLADO	343,00	2013	TPAJD
11600103	78,14	3	100	PASTOS Y ARBOLADO	14,00	2013	TPAJD
11600223	317,75	3	100	PASTOS	200,00	2013	TPAJD
11600208	37,65	3	100	ARBOLADO DIVERSO	30,00	2015	TPAJD
11600180	149,68	3	100	PASTOS Y ARBOLADO	60,00	2015	TPAJD
11600068	1.714,91	3	100	T. LABOR SECANO	2.200,00	2015	TPAJD
11600261	1.909,65	3	100	PASTOS	340,00	2016	TPAJD
11600225	148,76	3	100	ARBOLADO DIVERSO	81,00	2017	TPAJD
11600066	1.462,32	3	100	T. LABOR SECANO	425,00	2017	TPAJD
11600188	113,47	3	100	ARBUSTIVO	62,00	2017	TPAJD
11600234	1.550,39	3	100	ALAMEDAS	900,00	2017	TPAJD
11600284	297,74	3	100	PASTOS	120,00	2017	TPAJD
11600219	392,00	3	100	PASTOS	383,00	2018	TPAJD
11600256	1.261,92	3	100	PASTOS Y ARBOLADO	200,00	2018	TPAJD
11600228	122,75	3	100	ARBOLADO DIVERSO	80,00	2018	TPAJD
11600241	217,13	3	100	PASTOS	150,00	2018	TPAJD
<b>Medias</b>	<b>689,81</b>	<b>3</b>	<b>100</b>	<b>Pastos</b>	<b>338,30</b>	<b>2.014</b>	

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra
11600147	1.435,83	3	200	ENCINAR	104,00	2012	TPAJD
11600149	578,14	3	200	PASTOS	42,00	2012	TPAJD
11600268	3.423,31	3	200	PINAR	247,00	2013	TPAJD
11600269	1.823,26	3	200	PASTOS	131,00	2013	TPAJD
11600270	2.753,23	3	200	ARBOLADO DIVERSO	198,00	2013	TPAJD
11600257	3.941,48	3	200	PASTOS	68,00	2013	TPAJD
11600107	2.303,67	3	200	ROBLEDAL	600,00	2014	TPAJD
11600250	352,40	3	200	ENCINAR	10,00	2016	TPAJD
11600060	352,29	3	200	ENCINAR	30,00	2016	TPAJD
11600075	2.143,29	3	200	ENCINAR	40,00	2018	TPAJD
<b>Medias</b>	<b>1.910,69</b>	<b>3</b>	<b>200</b>	<b>Encinar</b>	<b>147,00</b>	<b>2.014</b>	
11600114	1.150,86	3	300	PASTOS	106,21	2005	TPAJD
11600116	152,62	3	300	ARBOLADO DIVERSO	5,00	2011	TPAJD
11600264	839,36	3	300	ARBOLADO DIVERSO	40,00	2013	TPAJD
11600265	5.031,05	3	300	PASTOS	300,00	2013	TPAJD
11600266	570,76	3	300	ARBOLADO DIVERSO	30,00	2013	TPAJD
11600175	371,58	3	300	ARBOLADO DIVERSO	14,00	2013	TPAJD
11600106	514,63	3	300	PASTOS Y ARBOLADO	50,00	2013	TPAJD
11600272	535,89	3	300	PASTOS	20,00	2013	TPAJD
11600108	1.205,20	3	300	ARBOLADO DIVERSO	150,00	2014	TPAJD
11600112	16.955,61	3	300	PASTOS	200,00	2015	TPAJD
11600252	1.471,41	3	300	PASTOS	82,00	2015	TPAJD
11600151	1.400,09	3	300	PASTOS	60,00	2015	TPAJD
11600262	3.380,00	3	300	PASTOS	50,00	2016	TPAJD
11600071	263,61	3	300	ALAMEDAS	16,00	2017	TPAJD
11600109	4.501,13	3	300	ARBOLADO DIVERSO	250,00	2017	TPAJD
11600282	1.055,10	3	300	ARBOLADO DIVERSO	30,00	2017	TPAJD
11600277	68,77	3	300	ARBOLADO DIVERSO	3,00	2018	TPAJD
11600254	2.017,65	3	300	PASTOS	30,00	2018	TPAJD
<b>Medias</b>	<b>2.304,74</b>	<b>3</b>	<b>300</b>	<b>Pastos</b>	<b>79,79</b>	<b>2.014</b>	

#### 4. 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.

##### 4.1. Zona de valor 01HA. Casco histórico.

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

Los polígonos fiscales H-01 y U-01 se identifican con las nuevas zonas de valor 01HA y 02UU. En el anterior documento de valoración cuentan con un valor de repercusión de 78,00 €/m<sup>2</sup> y 84,00 €/m<sup>2</sup> respectivamente. Se toma el valor del polígono fiscal U-01 y se compara con el valor obtenido mediante muestra de mercado actual, obteniendo entre ambas una proporción media del 60 %.

El nuevo valor de repercusión de la zona de valoración 01HA será el producto de la proporción del valor anterior por el valor de repercusión del polígono fiscal H-01 de la ponencia anterior que data de 2008.

Polígonos Fiscales Ponencia 2008	Valores Repercusión Ponencia 2008	Polígonos Fiscales Ponencia 2020	Valores Repercusión Ponencia 2020	Proporción
A 01	84,00 €/m2	02UU	50,00 €/m2	60 % proporción
H-01	78,00 €/m2	01HA	45,00 €/m2	60 % proporción

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

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Porche
Superficie parcela		130,01 m2	170,00 m2		
Superficie construida	Vivienda	119,55 m2	150,00 m2		
	Almacén	100,88 m2		100,00 m2	
	Desván	78,48 m2			
	Porche	21,80 m2			10,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		0,94	1,10	0,42	0,48
Año de construcción		1.894	2.020	2.020	2.020
Edificabilidad real	Vivienda	0,92 m2/m2	0,88 m2/m2		
	Otros usos	1,55 m2/m2		0,65 m2/m2	
Edificabilidad ponencia	Vivienda	1,16 m2/m2	1,20 m2/m2		
	Otros usos	0,77 m2/m2		0,80 m2/m2	
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	490,21 €/m2	572,00 €/m2		
	Otros usos	177,50 €/m2		218,40 €/m2	249,60 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,4	1,4	1,4	1,4
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5087	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,94	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,05	1,03	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado		66.055,24 €	130.310,18 €	33.169,86 €	3.790,84 €
Valor suelo sin consolidar			2.736,00 €		
Valor suelo libre consolidado		133,39 €	153,00 €		
Valor por m2 construido		205,97 €/m2	643,35 €/m2		
Valor de repercusión del suelo		45,00 €/m2	45,00 €/m2	18,00 €/m2	

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la zona de valor 01HA es de 988,96 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 852,55 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado ni suelo sin consolidar.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 326,46 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

#### 4.2. Zona de valor 02UU. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado o pareado.

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

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

Código de identificación	Superficie parcela	Suelos						
		Superficie edificable		Cargas de urbanización por m2	Costes de gestión	Valor declarado actualizado	Valor m2 actualizado	Valor repercusión
		Uso predominante	Resto de usos					
11600008	213,00 m2	178,92 m2	76,68 m2	30,00	0,55	3.508,80 €	16,47 €	63,67 €/m2
11600023	240,00 m2	178,08 m2	76,32 m2		0,80	12.111,60 €	50,47 €	75,84 €/m2
11600024	405,00 m2	178,61 m2	76,55 m2		0,80	12.951,60 €	31,98 €	80,86 €/m2
11600026	422,00 m2	177,24 m2	75,96 m2		0,55	6.000,00 €	14,22 €	54,91 €/m2
11600050	1.356,00 m2	180,35 m2	77,29 m2		0,55	8.000,00 €	5,90 €	49,46 €/m2
<b>Medias</b>	<b>527,20 m2</b>	<b>178,64 m2</b>	<b>76,56 m2</b>			<b>8.514,40 €</b>	<b>23,81 €</b>	<b>64,95 €/m2</b>

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

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

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

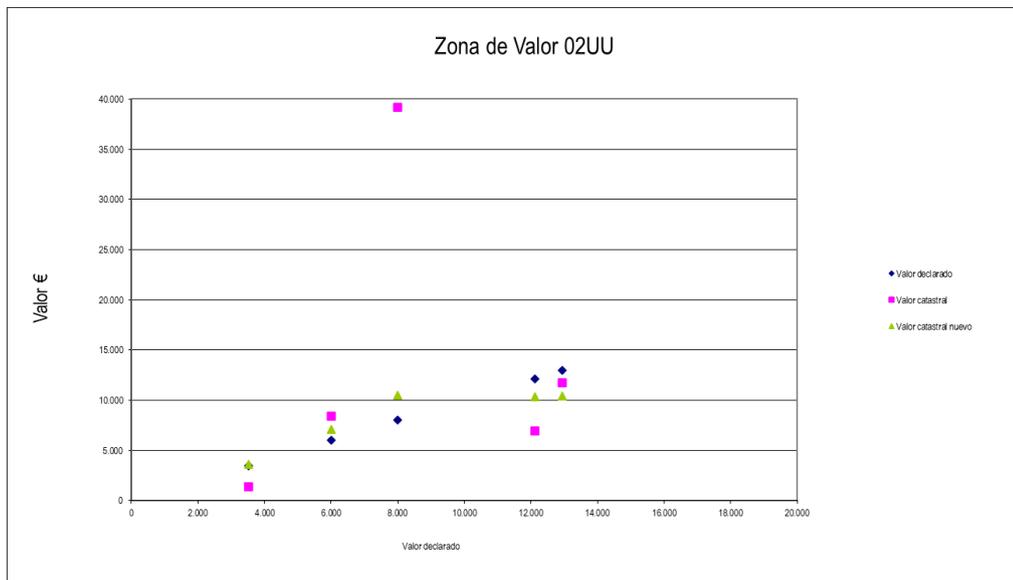
$$VR_{ivk} = \frac{VSNC_{ik}}{(E_{ivk} + E_{iok} \times (0,42 / 1,10)) \times c05_k \times c082_k \times SNC_{ik} + SLC_{ik} \times 10\%}$$

Siendo:

- $VSNC_{ik}$  Valor del suelo no consolidado del recinto k del polígono i
- $SNC_{ik}$  Suelo no consolidado del recinto k del polígono i
- $VR_{ivk}$  Valor de repercusión para el uso residencial del recinto k del polígono fiscal i
- $SLC_{ik}$  Suelo libre consolidado del recinto k del polígono i
- 10 % Porcentaje del valor de repercusión de uso residencial del recinto estimado como suelo libre consolidado

$E_{i/k}$	Edificabilidad para el uso residencial del recinto k del polígono fiscal i
$E_{i/k}$	Edificabilidad para el resto de los usos del recinto k del polígono fiscal i
$CU_k$	coste de urbanización por m <sup>2</sup> aplicable al recinto k del polígono fiscal i
$C082_k$	Coefficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo a la Norma 8.2.
$c05_k$	Coefficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5
1,10	Coefficiente correspondiente al uso vivienda de la tabla 10.a de los parámetros generales de valoración
0,42	Coefficiente correspondiente al uso almacenaje de la tabla 10.a de los parámetros generales de valoración

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 64,95 €/m<sup>2</sup> sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



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

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

Características de la media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Porche
Superficie parcela		532,39 m2	500,00 m2		
Superficie construida	Vivienda	109,56 m2	17,00 m2		
	Almacén	233,85 m2		70,00 m2	
	Desván	84,33 m2			
	Porche	19,50 m2			15,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		1,04	1,16	0,42	0,48
Año de construcción		1.918	2.020	2.020	2.020
Edificabilidad real	Vivienda	0,21 m2/m2	0,34 m2/m2		
	Otros usos	0,63 m2/m2		0,17 m2/m2	
Edificabilidad ponencia	Vivienda	0,41 m2/m2	0,57 m2/m2		
	Otros usos	0,18 m2/m2		0,24 m2/m2	
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	540,06 €/m2	603,20 €/m2		
	Otros usos	178,48 €/m2		218,40 €/m2	249,60 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,6053	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,95	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,05	1,02	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		98.106,90 €	160.517,55 €	23.931,12 €	5.860,68 €
Valor suelo sin consolidar			6.077,78 €		
Valor suelo libre consolidado		2.033,73 €	1.690,00 €/m2		
Valor por m2 construido		219,36 €/m2	746,31 €/m2		
Valor de repercusión del suelo		50,00 €/m2	50,00 €/m2	18,00 €/m2	

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la zona de valor 02UU es de 1.046,30 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 901,98 €/m2 de superficie construida, sin suelo sin consolidar.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 326,46 €/m2 de superficie construida, sin suelo sin consolidar.

#### 4.3. Zona de valor 03DD. Diseminado

No pudiendo contar con muestras de mercado significativas, debido al escaso número de ventas existentes en el polígono fiscal, se establece el valor de repercusión por comparación con el asignado en la zona de valor 01HA, 45 €/m2, fijándose una proporción del 20 % con respecto a citado valor.

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Uso residencial	Almacén	Porche
Superficie parcela		382,38 m <sup>2</sup>	50,00 m <sup>2</sup>		
Superficie construida	Uso residencial	114,44 m <sup>2</sup>	30,00 m <sup>2</sup>		
	Almacén	213,72 m <sup>2</sup>		10,00 m <sup>2</sup>	
	Porche	19,86 m <sup>2</sup>			10,00 m <sup>2</sup>
Coeficiente de valor tipo medio		0,99	0,94	0,34	0,41
Año de construcción		1.968	2.020	2.020	2.020
Edificabilidad real	Uso residencial	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
	Otros usos	0,61 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Edificabilidad ponencia	Uso residencial	0,23 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
	Otros usos	0,61 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Coste ejecución material estimado (Em)	Uso residencial	514,80 €/m <sup>2</sup>	488,80 €/m <sup>2</sup>		
	Otros usos	191,31 €/m <sup>2</sup>		176,80 €/m <sup>2</sup>	213,20 €/m <sup>2</sup>
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5639	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	89,44	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,05	1,09	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado		6.732.051,68 €	20.460,52 €	2.466,87 €	2.974,76 €
Valor suelo libre consolidado		54,76 €			
Valor por m <sup>2</sup> construido		19343,41 €/m <sup>2</sup>	518,04 €/m <sup>2</sup>		
Valor de repercusión del suelo		9,00 €/m <sup>2</sup>	9,00 €/m <sup>2</sup>	3,00 €/m <sup>2</sup>	3,00 €/m <sup>2</sup>

El valor estimado para la casa de campo con uso residencial de nueva construcción en la zona de valor 03DD es de 805,82 €/m<sup>2</sup> de superficie útil, lo que representa un valor de 694,67 €/m<sup>2</sup> de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 250,97 €/m<sup>2</sup> de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

5. ANALISIS DE COSTES

5.1. Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado

5.1.1. Zona de valor 01HA. Casco Histórico.

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en estos polígonos es de 572,00 Euros/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	13,22 m <sup>2</sup>
Superficie 1 baños	4,95 m <sup>2</sup>
Superficie aseo	3,00 m <sup>2</sup>
Superficie útil	129,45 m <sup>2</sup>
Fachada a calle	5,00 ml
Tabicón distribuciones	11,38 ml
Tabique distribuciones	21,00 ml
Superficie construida	150,00 m <sup>2</sup>
Carpintería exterior	24,50 m <sup>2</sup>
Carpintería interior	17,50 m <sup>2</sup>
Superficie parcela	170,00 m <sup>2</sup>
Altura edificación	B+2
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m <sup>2</sup> construido de la misma		Adosado		150,00 m <sup>2</sup>		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. Uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación terreno 2 Kg/cm <sup>2</sup> Hormi. Limpi. 0,50 ml	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,15595	15,01 €	2,34 €	0,409
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,03500	70,03 €	2,45 €	0,428
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,07439	87,08 €	6,48 €	1,133
	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m <sup>3</sup>	0,04656	144,53 €	6,73 €	1,176
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido				18,00 €	3,147
Saneamiento Planta Baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,01436	29,10 €	0,42 €	0,073
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	22,34 €	0,37 €	0,065
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	18,33 €	1,14 €	0,199
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	17,02 €	0,19 €	0,033
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00800	155,60 €	1,24 €	0,218
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01128	178,74 €	2,02 €	0,352
	Total capítulo de saneamiento por m <sup>2</sup> construido				5,38 €	0,940
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,01770	127,32 €	2,25 €	0,394
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,01770	127,32 €	2,25 €	0,394
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00400	1.271,97 €	5,09 €	0,889
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02200	22,67 €	0,50 €	0,087
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,06000	23,35 €	1,40 €	0,245
	Linea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm <sup>2</sup>	ml	0,10000	9,09 €	0,91 €	0,159
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				12,40 €	2,168
Estructura Planta Baja 1 Plantas vivi. 2	Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.	m <sup>3</sup>	0,03111	252,38 €	7,85 €	1,373
	Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado	m <sup>2</sup>	0,33333	34,23 €	11,41 €	1,995
	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	11,2427	0,77 €	8,65 €	1,512
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16907	53,82 €	9,10 €	1,591
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,78638	10,74 €	8,45 €	1,477
	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,77 €	0,85 €	0,148
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,73526	6,40 €	4,71 €	0,823
	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	24,92 €	24,92 €	4,357

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m <sup>2</sup> construido de la misma		Adosado			150,00 m <sup>2</sup>	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. Uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,51 €	0,51 €	0,089
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				76,44 €	13,364
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m <sup>2</sup>	0,00000	34,42 €	0,00 €	0,000
3 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,33333	31,17 €	10,39 €	1,816
100,00 %	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02423	33,32 €	0,81 €	0,141
Inclinada	Canalón de PVC	ml	0,06856	26,28 €	1,80 €	0,315
2 Alturas	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,06171	21,67 €	1,34 €	0,234
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,06171	134,04 €	8,27 €	1,446
	-Cubierta plana invertida zona descubierta, incluso canalón, bajante y alero	m <sup>2</sup>	0,00000	111,44 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido				22,61 €	3,952
Conductos ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,13667	12,77 €	1,75 €	0,305
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m <sup>2</sup>	0,07133	12,77 €	0,91 €	0,159
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m <sup>3</sup> /hr,	ud	0,02667	74,67 €	1,99 €	0,348
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm campana cocina	ml	0,08467	12,77 €	1,08 €	0,189
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03333	43,74 €	1,46 €	0,255
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06000	11,35 €	0,68 €	0,119
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02667	378,30 €	10,09 €	1,764
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido				17,96 €	3,139
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer, incluso manchado	m2	0,43667	68,97 €	30,12 €	5,265
Coef. Facha. 0,22	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,95193	2,61 €	2,49 €	0,435
ml/m <sup>2</sup> sum	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,18985	4,50 €	0,85 €	0,149
Coef. Ventil. 0,181	Tabique de fachada calle	m2	0,35717	15,81 €	5,65 €	0,987
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12358	17,77 €	2,20 €	0,384
	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10246	19,46 €	1,99 €	0,349
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m2	0,90316	21,61 €	19,52 €	3,412
	Tabicon distribuciones	m2	0,59211	20,69 €	12,25 €	2,141
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Tabique en distribuciones	m2	0,20544	15,81 €	3,25 €	0,568
	Total capítulo tabiquerías por m2 construido				78,30 €	13,690
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1,94481	9,24 €	17,97 €	3,142
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,65849	9,86 €	6,49 €	1,135
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,15182	15,28 €	2,32 €	0,406
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,60839	23,37 €	14,22 €	2,486
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido				41,01 €	7,169
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,37691	6,60 €	2,49 €	0,435
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,39504	4,39 €	1,73 €	0,303
	Aislamiento suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m <sup>3</sup> )	m <sup>2</sup>	0,03111	6,14 €	0,19 €	0,033
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.	m <sup>2</sup>	0,03987	14,08 €	0,56 €	0,098
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,09333	13,33 €	1,24 €	0,217
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido				6,22 €	1,087
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (6,60 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,17413	30,22 €	5,26 €	0,920
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (10,220 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,68885	36,58 €	25,20 €	4,405
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,72591	3,62 €	2,63 €	0,460
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,28800	60,04 €	17,29 €	3,023
	Zanquín madera en gradas	ud	0,32000	4,41 €	1,41 €	0,247
	-Gradas terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	ml	0,00000	29,55 €	0,00 €	0,000
	-Pavimento de terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	m <sup>2</sup>	0,00000	32,49 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				51,80 €	9,055
Carpintería exterior	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m <sup>2</sup>	0,13902	162,51 €	22,59 €	3,950
0,181	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,01718	169,16 €	2,91 €	0,508
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40685	4,72 €	1,92 €	0,335
	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,15620	23,76 €	3,71 €	0,649
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40685	1,83 €	0,74 €	0,130
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,12358	27,94 €	3,45 €	0,604
	Persiana de plástico totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,18546	27,64 €	5,13 €	0,896
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,14058	19,94 €	2,80 €	0,490
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				43,26 €	7,562
Carpintería interior	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,00667	465,42 €	3,10 €	0,542
0,105	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03767	182,48 €	6,87 €	1,202
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,02667	175,77 €	4,69 €	0,819
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,02000	195,36 €	3,91 €	0,683
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,16814	12,66 €	2,13 €	0,372
	Barandado escalera de 90 cm, perfilera metálica y pasamanos madera.	ml	0,10000	220,55 €	22,05 €	3,856

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m <sup>2</sup> construido de la misma		Adosado			150,00 m <sup>2</sup>	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. Uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido				42,75 €	7,474
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00667	304,41 €	2,03 €	0,355
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15800	12,90 €	2,04 €	0,356
1	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,00667	185,99 €	1,24 €	0,217
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00667	228,84 €	1,53 €	0,267
2	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,00667	240,63 €	1,60 €	0,280
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00667	325,45 €	2,17 €	0,379
1	Bañera 1,2, lavabo, inodoro "Victoria"grifería monomando Victoria aseo	ud	0,00667	521,66 €	3,48 €	0,608
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,01333	419,91 €	5,60 €	0,979
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01333	413,67 €	5,52 €	0,964
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé,"Victoria"grifería monomando Victoria baño	ud	0,01333	658,54 €	8,78 €	1,535
	Ayudas albañilería	ud	0,00667	388,44 €	2,59 €	0,453
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				36,57 €	6,393
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00667	1.518,21 €	10,12 €	1,769
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,08800	10,15 €	0,89 €	0,156
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00667	2.028,02 €	13,52 €	2,364
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,70764	13,25 €	9,38 €	1,640
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08975	134,93 €	12,11 €	2,117
	Ayudas de albañilería	ud	0,00667	151,78 €	1,01 €	0,177
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido				47,03 €	8,223
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m <sup>2</sup> y acumulador 160 ltr	ud	0,00667	1.909,23 €	12,73 €	2,225
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda unifamiliar	ud	0,00667	654,37 €	4,36 €	0,763
	Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido				17,09 €	2,988
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00400	64,31 €	0,26 €	0,045
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,10680	9,09 €	0,97 €	0,170
	Cuadro de protección electrificación alta 5 Kw 5 circuitos	ud	0,00667	176,79 €	1,18 €	0,206
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00667	311,92 €	2,08 €	0,364
	Puntos de luz, tomas de energía vivienda	ud	0,00667	1.323,00 €	8,82 €	1,542
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00667	206,56 €	1,38 €	0,241
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00400	293,68 €	1,17 €	0,205
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00400	3.539,99 €	14,16 €	2,476
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00667	360,94 €	2,41 €	0,421
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido				32,42 €	5,668
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00111	302,42 €	0,34 €	0,059
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,01111	49,58 €	0,55 €	0,096
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,01889	9,28 €	0,18 €	0,031
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,01111	6,12 €	0,07 €	0,012
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00111	109,46 €	0,12 €	0,021
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,01667	5,38 €	0,09 €	0,016
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00111	630,84 €	0,70 €	0,123
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00111	1.645,68 €	1,83 €	0,320
11 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,06667	11,43 €	0,76 €	0,133
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,06667	11,38 €	0,76 €	0,133
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,06667	10,17 €	0,68 €	0,118
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00056	109,55 €	0,06 €	0,011
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00667	79,32 €	0,53 €	0,092
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02000	95,24 €	1,90 €	0,333
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00667	114,30 €	0,76 €	0,133
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido				9,33 €	1,630
Pintura	Pintura plastica gotele paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,87670	2,84 €	5,34 €	0,933
	Pintura plastica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,68885	2,92 €	2,01 €	0,351
	Plastico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,17413	2,92 €	0,51 €	0,089
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				7,85 €	1,373
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	5,58 €	5,58 €	0,976
	Total capítulo de seguridad y salud por m <sup>2</sup> construido				5,58 €	0,976
	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de unifamiliar tipo			150,00 €	572,00 €	100,00

**5.1.2. Zona de valor 02UU. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado o pareado.**

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en este polígono es de 603,20 Euros/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	14,02 m2
Superficie 1 baños	4,95 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	142,89 m2
Fachada a calle	7,00 ml
Tabicón distribuciones	11,05 ml
Tabique distribuciones	20,40 ml
Superficie construida	170 m2
Carpintería exterior	23,80 m2
Carpintería interior	17,00 m2
Superficie parcela	500,00 m2
Altura edificación	B+1+E
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m <sup>2</sup> construido de la misma		Adosado			135,00	m <sup>2</sup>
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. Uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación terreno 2 Kg/cm <sup>2</sup> Hormi. Limpi. 0,50 ml	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,13942	16,45 €	2,29 €	0,380
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,03500	69,99 €	2,45 €	0,406
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,06442	92,15 €	5,94 €	0,984
	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m <sup>3</sup>	0,03999	144,45 €	5,78 €	0,958
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido					16,46 €
Saneamiento Planta Baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,02008	29,09 €	0,58 €	0,097
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	22,33 €	0,42 €	0,070
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	18,32 €	1,66 €	0,276
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	17,01 €	0,27 €	0,044
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálico	ud	0,00833	155,51 €	1,30 €	0,215
Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	178,64 €	2,71 €	0,450	
Total capítulo de saneamiento por m <sup>2</sup> construido					6,95 €	1,152
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02188	127,22 €	2,78 €	0,462
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02188	127,22 €	2,78 €	0,462
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00417	1.271,48 €	5,30 €	0,878
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02292	22,66 €	0,52 €	0,086
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,06250	23,33 €	1,46 €	0,242
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm <sup>2</sup>	ml	0,10417	9,08 €	0,95 €	0,157
Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido					13,79 €	2,286
Estructura Planta Baja 1 Plantas vivi. 2	Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.	m <sup>3</sup>	0,02196	252,24 €	5,54 €	0,918
	Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado	m <sup>2</sup>	0,18824	34,21 €	6,44 €	1,068
	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,0050	0,77 €	6,92 €	1,148
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16127	53,79 €	8,67 €	1,438
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,84097	10,74 €	9,03 €	1,497
	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,77 €	0,85 €	0,140
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68400	6,35 €	4,35 €	0,721
	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	24,31 €	24,31 €	4,030
	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,51 €	0,51 €	0,085
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido					66,62 €
Cubierta 3 Alturas 100,00 % Inclinada	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m <sup>2</sup>	0,00000	34,40 €	0,00 €	0,000
	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,40000	31,15 €	12,46 €	2,066
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02908	33,30 €	0,97 €	0,161
	Canalón de PVC	ml	0,16152	26,26 €	4,24 €	0,703

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m <sup>2</sup> construido de la misma		Adosado			135,00 m <sup>2</sup>	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. Uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
2 Alturas	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12114	21,66 €	2,62 €	0,435
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,14537	130,88 €	19,03 €	3,154
	-Cubierta plana invertida zona descubierta, incluso canalon, bajante y alero	m <sup>2</sup>	0,00000	141,90 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido				39,32 €	6,519
Conductos ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,10353	12,76 €	1,32 €	0,219
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m <sup>2</sup>	0,04588	12,76 €	0,59 €	0,097
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m <sup>3</sup> /hr,	ud	0,02353	74,63 €	1,76 €	0,291
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm campana cocina	ml	0,05765	12,76 €	0,74 €	0,122
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03529	43,72 €	1,54 €	0,256
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05882	11,35 €	0,67 €	0,111
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02353	378,09 €	8,90 €	1,475
Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido				15,51 €	2,571	
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer, incluso manchado	m <sup>2</sup>	1,10392	68,04 €	75,11 €	12,451
	Coef. Facha. 0,22	ml	2,40654	2,61 €	6,28 €	1,041
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,42025	4,49 €	1,89 €	0,313
	ml/m <sup>2</sup> sum	m <sup>2</sup>	0,98424	15,80 €	15,55 €	2,578
	Coef. Ventil. 0,181	ml	0,12036	17,76 €	2,14 €	0,354
	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,09979	19,45 €	1,94 €	0,322
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,14091	21,60 €	3,04 €	0,505
	Tabicon distribuciones	m <sup>2</sup>	0,70104	20,67 €	14,49 €	2,403
	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	m <sup>2</sup>	0,25556	15,80 €	4,04 €	0,669
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido				124,48 €	20,636
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1,91753	9,24 €	17,71 €	2,936
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,58903	9,86 €	5,81 €	0,963
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,20501	15,27 €	3,13 €	0,519
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,54359	23,36 €	12,70 €	2,105
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido				39,35 €	6,523
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	1,02794	6,60 €	6,78 €	1,124
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,54537	4,39 €	2,39 €	0,397
	Aislamiento suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m <sup>3</sup> )	m <sup>2</sup>	0,02196	6,14 €	0,13 €	0,022
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.	m <sup>2</sup>	0,08825	14,07 €	1,24 €	0,206
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,08235	13,32 €	1,10 €	0,182
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido				11,65 €	1,931
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (6,60 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,15836	30,20 €	4,78 €	0,793
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (10,220 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,68215	36,56 €	24,94 €	4,135
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,71422	3,62 €	2,59 €	0,429
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,16941	60,01 €	10,17 €	1,685
	Zanquín madera en gradas	ud	0,18824	4,41 €	0,83 €	0,138
	-Gradas terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	ml	0,00000	29,53 €	0,00 €	0,000
	-Pavimento de terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	m <sup>2</sup>	0,00000	32,47 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				43,31 €	7,179
Carpintería exterior	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m <sup>2</sup>	0,13540	162,42 €	21,99 €	3,646
	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,01673	169,06 €	2,83 €	0,469
	0,181	ml	0,39626	4,71 €	1,87 €	0,310
	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	m <sup>2</sup>	0,15213	23,75 €	3,61 €	0,599
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39626	1,83 €	0,72 €	0,120
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,12036	27,92 €	3,36 €	0,557
	Persiana de plástico totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,18063	27,63 €	4,99 €	0,827
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,13692	19,93 €	2,73 €	0,452
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				42,11 €	6,980
Carpintería interior	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,00588	465,16 €	2,74 €	0,454
	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02735	182,38 €	4,99 €	0,827
	0,105	ud	0,02941	175,67 €	5,17 €	0,857
	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	ud	0,01765	195,25 €	3,45 €	0,571
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,14835	12,65 €	1,88 €	0,311
	Barandado escalera de 90 cm, perfilera metálica y pasamanos madera.	ml	0,05882	220,42 €	12,97 €	2,150
Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido				31,18 €	5,169	
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00588	304,24 €	1,79 €	0,297
	Cocina	ml	0,12235	12,90 €	1,58 €	0,262
	1	ud	0,00588	185,89 €	1,09 €	0,181
	Baño	ud	0,00588	228,72 €	1,35 €	0,223
2	ud	0,00588	240,49 €	1,41 €	0,235	



5.1.3. Zona de valor 03DD. Diseminado.

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

Superficie cocina	20,22 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	23,22 m2
Tabicón distribuciones	4,00 ml
Tabique distribuciones	1,95 ml
Superficie construida	3,60 ml
Carpintería exterior	30,00 m2
Carpintería interior	4,20 m2
Superficie parcela	3,00 m2
Altura edificación	50,00 m2
Altura de plantas	B

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m <sup>2</sup> construido de la misma				Aislado 30,00 m <sup>2</sup>		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. Uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación terreno 2 Kg/cm <sup>2</sup> Hormi. Limpi. 0,50 ml	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,19447	25,83 €	5,02 €	1,028
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,00700	30,20 €	0,21 €	0,043
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,03719	77,46 €	2,88 €	0,589
	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m <sup>3</sup>	0,15027	62,33 €	9,37 €	1,916
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido					17,48 €
Saneamiento Planta Baja 1 Plantas vivi. 1	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,06584	12,55 €	0,83 €	0,169
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,03776	9,63 €	0,36 €	0,074
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,31992	7,90 €	2,53 €	0,517
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,05384	7,34 €	0,40 €	0,081
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,05000	67,10 €	3,36 €	0,686
Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,04653	77,08 €	3,59 €	0,734	
Total capítulo de saneamiento por m <sup>2</sup> construido					11,06 €	2,262
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02747	40,51 €	1,11 €	0,228
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02747	40,51 €	1,11 €	0,228
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,02500	772,39 €	19,31 €	3,950
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,13750	9,78 €	1,34 €	0,275
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,37500	9,34 €	3,50 €	0,716
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm <sup>2</sup>	ml	0,62500	3,92 €	2,45 €	0,501
Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido					28,83 €	5,898
Estructura Planta Baja 1 Plantas vivi. 1	Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.	m <sup>3</sup>	0,12050	108,84 €	13,12 €	2,683
	Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado	m <sup>2</sup>	1,00000	14,76 €	14,76 €	3,020
	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,7845	0,33 €	3,25 €	0,664
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16299	23,21 €	3,78 €	0,774
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,83155	4,63 €	3,85 €	0,788
	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,33 €	0,37 €	0,075
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,69198	2,75 €	1,90 €	0,390
	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	9,94 €	9,94 €	2,034
	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,22 €	0,22 €	0,045
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido					51,19 €
Cubierta 2 Alturas 100,00 % Inclinada 1 Alturas	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m <sup>2</sup>	1,00000	14,85 €	14,85 €	3,037
	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	1,00000	13,44 €	13,44 €	2,750
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,07270	14,37 €	1,04 €	0,214
	Canalón de PVC	ml	0,25944	11,33 €	2,94 €	0,602
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,07783	9,35 €	0,73 €	0,149
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,23350	59,72 €	13,94 €	2,853
	-Cubierta plana invertida zona descubierta, incluso canalon, bajante y alero	m <sup>2</sup>	0,00000	50,91 €	0,00 €	0,000
Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido					46,95 €	9,604

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m <sup>2</sup> construido de la misma				Aislado		30,00	m <sup>2</sup>
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. Uni.	Coste m <sup>2</sup>		%
Conductos ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,06667	5,51 €	0,37 €		0,075
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m <sup>2</sup>	0,06667	5,51 €	0,37 €		0,075
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINTE-125, caudal 190 m <sup>3</sup> /hr,	ud	0,06667	32,20 €	2,15 €		0,439
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm campana cocina	ml	0,13333	5,51 €	0,73 €		0,150
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03333	18,86 €	0,63 €		0,129
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,10000	4,90 €	0,49 €		0,100
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,06667	163,14 €	10,88 €		2,225
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido					15,61 €	
Tabiquerías ml/m <sup>2</sup> sum Coef. Ventil. 0,181 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Fachada calle 1/2 asta lhd+COTEGRAN RPB	m <sup>2</sup>	0,74471	17,33 €	12,91 €		2,641
	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,48777	6,82 €	3,32 €		0,680
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,11084	7,66 €	0,85 €		0,174
	Alfeizar en ventanas 30x5 cm.	ml	0,09190	8,39 €	0,77 €		0,158
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	2,86831	9,32 €	26,73 €		5,469
	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,00260	8,92 €	0,02 €		0,005
	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	(0,05147)	6,82 €	-0,35 €		-0,072
Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido					44,26 €		9,054
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	3,41475	3,99 €	13,61 €		2,784
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,67399	4,25 €	2,87 €		0,587
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,10000	6,59 €	0,66 €		0,135
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,51 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,99265	9,51 €	9,44 €		1,932
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido					26,58 €	
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,51192	2,85 €	1,46 €		0,298
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	1,23350	1,89 €	2,34 €		0,478
	Aislamiento suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m <sup>3</sup> )	m <sup>2</sup>	0,12050	2,65 €	0,32 €		0,065
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.	m <sup>2</sup>	0,04876	6,07 €	0,30 €		0,061
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,00000	5,75 €	0,00 €		0,000
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido					4,41 €	
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (5,40 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,16749	12,48 €	2,09 €		0,428
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (5,40 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,60650	12,48 €	7,57 €		1,548
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,81385	1,56 €	1,27 €		0,260
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,00000	19,73 €	0,00 €		0,000
	Zanquín madera en gradas	ud	0,00000	1,56 €	0,00 €		0,000
	Gradas terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	ml	0,00000	12,74 €	0,00 €		0,000
	Pavimento de terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	m <sup>2</sup>	0,00000	14,01 €	0,00 €		0,000
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido					10,93 €	
Carpintería exterior 0,181 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m <sup>2</sup>	0,12468	43,84 €	5,47 €		1,118
	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,01541	38,37 €	0,59 €		0,121
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,36490	2,03 €	0,74 €		0,152
	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,14009	10,25 €	1,44 €		0,294
	Sellado carpintería exterior	ml	0,36490	0,79 €	0,29 €		0,059
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,11084	10,41 €	1,15 €		0,236
	Persiana de plástico totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,16634	7,40 €	1,23 €		0,252
	Vidrio climalite 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,12608	8,60 €	1,08 €		0,222
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido					11,99 €	
Carpintería interior 0,097 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,03333	195,75 €	6,52 €		1,335
	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,08833	69,46 €	6,14 €		1,255
	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,00000	66,56 €	0,00 €		0,000
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,03333	71,94 €	2,40 €		0,491
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,30518	5,46 €	1,67 €		0,341
	Barandado escalera de 90 cm, perfilera metálica y pasamanos madera.	ml	0,00000	40,84 €	0,00 €		0,000
Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido					16,72 €		3,421
Fontanería Cocina 1 Baño 2 Aseo 1	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,03333	131,28 €	4,38 €		0,895
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,50000	5,56 €	2,78 €		0,569
	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,03333	51,38 €	1,71 €		0,350
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,03333	98,69 €	3,29 €		0,673
	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,03333	65,44 €	2,18 €		0,446
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,03333	140,35 €	4,68 €		0,957
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Victoria"grifería monomando Victoria aseo	ud	0,03333	170,62 €	5,69 €		1,164
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,00000	70,95 €	0,00 €		0,000
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00000	178,40 €	0,00 €		0,000
	Bañera 1,70,lavabo,inodoro,bidé,"Victoria"grifería monomando Victoria baño	ud	0,00000	216,25 €	0,00 €		0,000
Ayudas albañilería	ud	0,03333	119,06 €	3,97 €		0,812	

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m <sup>2</sup> construido de la misma				Aislado		30,00 m <sup>2</sup>		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. Uni.	Coste m <sup>2</sup>	%		
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				28,68 €	5,867		
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,03333	654,74 €	21,82 €	4,465		
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,15000	4,38 €	0,66 €	0,134		
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,03333	1.093,00 €	36,43 €	7,454		
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,63467	5,72 €	3,63 €	0,742		
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08050	58,19 €	4,68 €	0,958		
	Ayudas de albañilería	ud	0,03333	65,46 €	2,18 €	0,446		
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido					69,41 €	14,200	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m <sup>2</sup> y acumulador 160 ltr	ud	0,00000	823,37 €	0,00 €	0,000		
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda unifamiliar	ud	0,00000	282,20 €	0,00 €	0,000		
	Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido				0,00 €	0,000		
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,02500	27,73 €	0,69 €	0,142		
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,45000	3,92 €	1,76 €	0,361		
	Cuadro de protección electrificación alta 5 Kw 5 circuitos	ud	0,03333	76,24 €	2,54 €	0,520		
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,03333	58,83 €	1,96 €	0,401		
	Puntos de luz, tomas de energía vivienda	ud	0,03333	180,40 €	6,01 €	1,230		
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,03333	89,08 €	2,97 €	0,607		
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,02500	112,22 €	2,81 €	0,574		
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,02500	1.526,65 €	38,17 €	7,808		
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,03333	155,66 €	5,19 €	1,061		
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido					62,10 €	12,705	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,03333	127,98 €	4,27 €	0,873		
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,33333	21,38 €	7,13 €	1,458		
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,56667	4,00 €	2,27 €	0,464		
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,33333	2,64 €	0,88 €	0,180		
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,03333	47,21 €	1,57 €	0,322		
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,50000	2,32 €	1,16 €	0,237		
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,03333	0,00 €	0,00 €	0,000		
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,03333	217,64 €	7,25 €	1,484		
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,33333	3,95 €	1,32 €	0,269		
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,33333	4,91 €	1,64 €	0,335		
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,33333	4,38 €	1,46 €	0,299		
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,01667	47,24 €	0,79 €	0,161		
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,03333	34,21 €	1,14 €	0,233		
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,03333	41,07 €	1,37 €	0,280		
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,10000	49,29 €	4,93 €	1,008		
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido					37,17 €	7,604	
	Pintura	Gotelé al temple en paredes	m <sup>2</sup>	3,29487	0,65 €	2,14 €	0,439	
Gotelé al temple en techos		m <sup>2</sup>	0,60650	0,65 €	0,39 €	0,081		
Plástico techos cocina y baños		m <sup>2</sup>	0,16749	1,26 €	0,21 €	0,043		
Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido						2,75 €	0,562	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	2,69 €	2,69 €	0,551		
	Total capítulo de seguridad y salud por m <sup>2</sup> construido				2,69 €	0,551		
	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de unifamiliar tipo				30,00 €	488,80 €	100,00	

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

### 5.2.1. Zonas de valor 01HA, 02UU, 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 (Kc). En caso de no disponerse de documentación suficiente se tomará como valor para el coeficiente sobre el coste del proceso el resultante de las siguientes fórmulas:

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

Siendo:

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

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

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

Siendo:

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

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

### 5.3. Costes de mercado de la urbanización

#### 5.3.1. Coste de urbanización en zonas de valor 01 y 02.

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 24,00 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de unidad de ejecución cuyas características se expresan a continuación (al carecer la normativa urbanística actualmente en vigor de unidades de ejecución cuyas características permitan el cálculo del coste de urbanización, se ha tomado como base del cálculo unidades de ejecución de un municipio próximo cuyas características de urbanización son similares):

Características generales de la urbanización									
Unidad ejecución	Superficie				Ancho calles	Número viviendas	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Coste urbanización espacio público	Coste urbanización bruto
	Unidad	Parcelas privadas	Viales	Zonas verdes					
CABREDO UE 01	1.829	1.400	429	0	6	7	0,65	171,90	40,32
CABREDO UE 02	2.299	1.635	664	0	6	6	0,57	160,95	46,49
CABREDO UE 03	1.340	1.133	207	0	6	4	0,63	181,05	27,97
CABREDO S 01	12.565	10.789	519,5	1.256,5	6	26	0,51	105,44	14,90
CABREDO S 02	4.620	3.770	388	462	6	10	0,52	110,47	20,32
<b>Media</b>	<b>4.530,60</b>	<b>3.745,40</b>	<b>441,50</b>	<b>343,70</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>0,58</b>	<b>173,10</b>	<b>30,00</b>

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

Análisis de valoración de urbanización por m <sup>2</sup> de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,96744	3,48 €	3,36 €	14,62
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,14456	13,71 €	1,98 €	8,62
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m <sup>3</sup>	0,455000	2,65 €	1,21 €	5,24
	Total capítulo movimiento de tierras por m <sup>2</sup>				6,55 €	28,48
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,00060	27,38 €	0,02 €	0,07
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,00510	33,47 €	0,17 €	0,74
	Aridos filtrantes	m <sup>3</sup>	0,00080	25,25 €	0,02 €	0,09
	Total capítulo drenajes por m <sup>2</sup> .				0,21 €	0,90
Saneamiento de pluviales y fecales  0,30 ml diametro	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,02850	4,43 €	0,13 €	0,55
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,01900	16,95 €	0,32 €	1,40
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m <sup>3</sup>	0,03386	2,65 €	0,09 €	0,39
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,01184	28,02 €	0,33 €	1,44
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,00750	46,80 €	0,35 €	1,53
	Colector hormigón armado estanco pluviales	ml	0,00000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Colector hormigón centrifugado estanco fecales	ml	0,00700	51,92 €	0,36 €	1,58
	Pozo de registro D=100 cm y H=250 cm	ud	0,00058	1.305,30 €	0,76 €	3,31
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,00059	275,06 €	0,16 €	0,70
	Acometida a colector	ud	0,00109	99,69 €	0,11 €	0,47
Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m <sup>2</sup> .				2,62 €	11,37	
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m <sup>3</sup>	0,00779	4,43 €	0,03 €	0,15
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufo	m <sup>3</sup>	0,00334	16,95 €	0,06 €	0,25
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m <sup>3</sup>	0,00833	2,65 €	0,02 €	0,10
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,01325	52,49 €	0,70 €	3,02
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,00000	143,95 €	0,00 €	0,00
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,00000	92,42 €	0,00 €	0,00
	Tubería fundición nodular de diametro indicado, incluso arena recubrimiento	ml	0,00000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Válvula de compuerta con bridas para diámetro medio, cuerpo y tapa fundición nodular	ud	0,00073	514,64 €	0,37 €	1,63
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00073	486,02 €	0,35 €	1,54
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,00003	1.275,48 €	0,04 €	0,18
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00003	486,02 €	0,02 €	0,07
	Boca de riego.	ud	0,00009	499,75 €	0,04 €	0,20
	Acometida a edificaciones, toma red, 5 m piliétileno, registro, válvulas.	ud	0,00090	502,75 €	0,45 €	1,97
	Total capítulo distribución de agua por m <sup>2</sup> .				2,09 €	9,08
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,00000	34,51 €	0,00 €	0,00
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,02000	55,63 €	1,11 €	4,84
	Arqueta trocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,00050	468,55 €	0,23 €	1,02
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6'25x3'30x2'65 m	ud	0,000006	38.869,27 €	0,22 €	0,94
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,000006	36.770,88 €	0,20 €	0,89
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm <sup>2</sup> Al	ml	0,00400	20,28 €	0,08 €	0,35
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm <sup>2</sup> Al	ml	0,01000	14,68 €	0,15 €	0,64
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm <sup>2</sup> Al	ml	0,00600	9,04 €	0,05 €	0,24
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,00101	295,78 €	0,30 €	1,30
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm <sup>2</sup> Al	ml	0,00400	49,59 €	0,20 €	0,86
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,00002	1.607,28 €	0,03 €	0,14
Total capítulo distribución de energía eléctrica por m <sup>2</sup> .				2,58 €	11,21	
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,01080	19,36 €	0,21 €	0,91
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,00055	86,72 €	0,05 €	0,21
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,00003	172,38 €	0,00 €	0,02
	Total capítulo distribución de gas natural por m <sup>2</sup> .				0,26 €	1,14
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,01360	21,31 €	0,29 €	1,26
	Conduccion con 4 tubos D=63 mm. red distribución exterior enterrado	ml	0,00000	24,65 €	0,00 €	0,00
	Conduccion con 6 tubos D=63 mm. red distribución exterior acometida enterrada	ml	0,00000	31,67 €	0,00 €	0,00
	Conduccion con 8 tubos D=63 mm. red distribución exterior enterrado	ml	0,00000	37,82 €	0,00 €	0,00
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00097	31,07 €	0,03 €	0,13
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,00010	824,56 €	0,08 €	0,36
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,00002	534,55 €	0,01 €	0,04

Análisis de valoración de urbanización por m <sup>2</sup> de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,00030	155,41 €	0,05 €	0,20
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00006	755,70 €	0,04 €	0,19
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,000009	6.135,74 €	0,05 €	0,24
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,01880	1,26 €	0,02 €	0,10
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,00102	15,79 €	0,02 €	0,07
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,00278	37,84 €	0,11 €	0,46
	Punto distribución TB compuesto:chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,00003	270,11 €	0,01 €	0,03
	Punto interconexión TB compuesto:chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,000009	815,34 €	0,01 €	0,03
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,00007	1.605,31 €	0,11 €	0,50
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivaor	ml	0,01240	9,52 €	0,12 €	0,51
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,000009	45.547,16 €	0,40 €	1,75
	Total capítulo de canalización telefónica por m <sup>2</sup> .				1,35 €	5,87
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,01852	25,26 €	0,47 €	2,03
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,00038	101,25 €	0,04 €	0,17
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,00014	170,81 €	0,02 €	0,10
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,00049	51,49 €	0,03 €	0,11
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,00009	37,26 €	0,00 €	0,02
	Báculo farola H=6 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00049	575,00 €	0,28 €	1,22
	Farola jardín H=4 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00009	575,00 €	0,05 €	0,23
	Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.	ud	0,00005	2.257,68 €	0,11 €	0,46
	Equipo estático- estabilizador de tensión y reductor de flujo luminoso de 45 KVA,	ud	0,00005	752,56 €	0,04 €	0,15
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm <sup>2</sup>	ud	0,01365	5,21 €	0,07 €	0,31
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm <sup>2</sup>	ud	0,00613	11,50 €	0,07 €	0,31
	Total capítulo de alumbrado público por m <sup>2</sup> .				1,17 €	5,10
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m <sup>3</sup>	0,00000	4,43 €	0,00 €	0,00
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m <sup>3</sup>	0,00000	2,65 €	0,00 €	0,00
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,00000	143,95 €	0,00 €	0,00
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,00000	9,79 €	0,00 €	0,00
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,00000	193,23 €	0,00 €	0,00
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,00000	59,04 €	0,00 €	0,00
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4'5 m.	ud	0,00000	11,27 €	0,00 €	0,00
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,00000	1.123,86 €	0,00 €	0,00
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso amario de chapa galvanizada.	ud	0,000000	2.038,44 €	0,00 €	0,00
	Conductor de cobre flexible de 2x2'5 m <sup>2</sup> UNE RV 0'61/1 KV, conexionado progamadores	ud	0,000000	2,24 €	0,00 €	0,00
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,100000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo de riego por aspersión por m <sup>2</sup> .				0,00 €	0,00
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m <sup>3</sup>	0,04690	19,51 €	0,91 €	3,98
	Subbase granular todo-uno en aceras	m <sup>3</sup>	0,02028	19,51 €	0,40 €	1,72
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m <sup>3</sup>	0,02170	20,47 €	0,44 €	1,93
	Bordillo de hormigón 25/15/12 en aceras.	ml	0,01760	25,65 €	0,45 €	1,96
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,01760	9,21 €	0,16 €	0,70
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,00382	20,12 €	0,08 €	0,33
	Pavimento de baldosa hidráulica de 4 tacos, incluso solera de hormigón de 12 cm	m <sup>2</sup>	0,03000	40,97 €	1,23 €	5,34
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,00000	127,49 €	0,00 €	0,00
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m <sup>2</sup>	0,00336	24,25 €	0,08 €	0,35
	Aparcamiento de pavimento asfáltico de igual sección que calzada	m <sup>2</sup>	0,00629	41,83 €	0,26 €	1,14
	Caz prefabricado hormigón, seccion V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,00900	19,24 €	0,17 €	0,75
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m <sup>2</sup>	0,05640	5,30 €	0,30 €	1,30
	Capa rodadura aglomerado ofítico S12 4cm.	m <sup>2</sup>	0,05640	5,14 €	0,29 €	1,26
	Total capítulo aceras y calzadas por m <sup>2</sup> .				4,78 €	20,78
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m <sup>2</sup>	0,02766	9,95 €	0,28 €	1,20
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m <sup>2</sup>	0,02766	3,53 €	0,10 €	0,42
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,00231	70,71 €	0,16 €	0,71
	Arbustos de porte medio	ud	0,01288	22,56 €	0,29 €	1,26
	Total capítulo de jardinería por m <sup>2</sup> .				0,83 €	3,59
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00006	486,39 €	0,03 €	0,12
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00003	948,14 €	0,02 €	0,11
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,00019	145,49 €	0,03 €	0,12
	Fuente tipo Cantabrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,00001	2.043,88 €	0,01 €	0,06
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infatitl	m <sup>2</sup>	0,00025	56,85 €	0,01 €	0,06
	Parque infatitl compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,000001	18.046,00 €	0,02 €	0,10

Análisis de valoración de urbanización por m <sup>2</sup> de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Total capítulo de mobiliario urbano por m <sup>2</sup> .				0,13 €	0,57
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,00032	229,65 €	0,07 €	0,31
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m <sup>2</sup>	0,00250	11,82 €	0,03 €	0,13
	Total capítulo de señalización viaria por m <sup>2</sup> .				0,10 €	0,44
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,00020	92,56 €	0,02 €	0,08
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,00005	159,87 €	0,01 €	0,03
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,00057	32,82 €	0,02 €	0,08
	Ensayos de tierras y varios 25% anteriores	ud	0,25000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo de ensayos de control por m <sup>2</sup> .				0,05 €	0,20
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m <sup>2</sup>	0,00379	16,88 €	0,06 €	0,28
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m <sup>2</sup> .				0,06 €	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 <sup>2</sup> .				0,23 €	0,99
1	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . de urbanización				23,01 €	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 m<sup>2</sup> de terreno bruto se estima para las zonas de valor 01 y 02 de acuerdo con las características que a continuación se describen:

Movimiento de tierras	6,55 €/m <sup>2</sup>
Saneamiento	2,83 €/m <sup>2</sup>
Distribución de aguas	2,09 €/m <sup>2</sup>
Distribución de energía	2,58 €/m <sup>2</sup>
Otras redes	0,26 €/m <sup>2</sup>
Alumbrado público	1,17 €/m <sup>2</sup>
Calzadas y aceras	4,78 €/m <sup>2</sup>
Jardinería	0,83 €/m <sup>2</sup>
Mobiliario	0,13 €/m <sup>2</sup>
Señalización viaria	0,10 €/m <sup>2</sup>
Ensayos de control	0,05 €/m <sup>2</sup>
Derribos y demoliciones	0,06 €/m <sup>2</sup>
Seguridad y Salud	0,23 €/m <sup>2</sup>
Acometida de agua	0,50 €/m <sup>2</sup>
Acometida de energía eléctrica	0,49 €/m <sup>2</sup>
Total ejecución material	24,00 €/m <sup>2</sup>
Beneficio industrial	3,60 €/m <sup>2</sup>
Licencia y honorarios	2,40 €/m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>30,00 €/m<sup>2</sup></b>

## 6. VALORACIÓN DEL SUELO

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

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

En notación matemática:

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

Siendo:

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

Zona de valor	Tipo edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizado €/m2	Código de identificación
01HA	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,40	1,15	45,00	01
		Otros usos	1,40	1,15	18,00	02
02UU	Unifamiliar, edificación abierta	Residencial	1,40	1,15	50,00	01
		Otros usos	1,40	1,15	18,00	02
03DD	Todas las edificaciones	Resto de usos	1,40	1,15	9,00	01
		Almacenaje, agrario e industrial	1,40	1,15	3,00	02

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

Uso		Plantas	01HA	02UU	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	02	02
		Resto destinos	02	02	02
		Resto destinos	02	02	02
		Resto destinos	02	02	02
03	Agrario	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
04	Industrial	Bajo rasante	02	02	02
		Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02

Uso		Plantas	01HA	02UU	03DD
Código	Descripción	Descripción			
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
05	Comercial	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
06	Oficina	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
07	Espectáculos	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
08	Deportivo	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
09	Hostelería	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
10	Docente	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
11	Publico	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
12	Sanitario	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
1330	Singulares (Bajera)	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
13(resto)	Singulares (Resto)	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
14	Auxiliares	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
148	Plazas Aparcamiento	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
149	Trasteros	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02

Uso		Plantas			
Código	Descripción	Descripción	01HA	02UU	03DD
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
15	Via Urbana		02	02	02
		Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
19	Inespecifico	Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02

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

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

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

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

Siendo:

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

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

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

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

Siendo

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

### 6.2.2. 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:

- SCp < 50 m2:  $C_{ks} = 1,08$
- 50 m2 < SCp < 400 m2  $C_{ks} = 1,1086 - 0,0005 \times SC_p$
- SCp > 400 m2:  $C_{ks} = 0,90$

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.

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

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

Siendo

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

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

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

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

Siendo:

$VSNC_{ik}$  Valor del suelo no consolidado del recinto k del polígono i  
 $VR_{ij}$  Valor de repercusión para el uso j del recinto k del polígono fiscal i  
 $E_{ijk}$  Edificabilidad para el uso j del recinto k del polígono fiscal i  
 $CU_{ik}$  coste de urbanización por m<sup>2</sup> aplicable al recinto k del polígono fiscal i  
 $C082_k$  Coeficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo a la Norma 8.2.

$c05_k$  es el coeficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5  
 $SNC_{ik}$  Superficie no consolidada del recinto k del polígono fiscal i.

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

- Suelo ordenado con urbanización consolidada:

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

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

- Suelo ordenado neto:

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

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

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

Siendo:

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

- Suelo ordenado bruto:

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

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

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

Siendo:

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

- Suelo con aprovechamiento tipo:

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

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

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

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

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

Siendo:

$VSNC_{ik}$	Valor del suelo no consolidado del recinto k del polígono i
$VR_{ijk}$	Valor de repercusión para el uso j del recinto k del polígono fiscal i
$E_{ijk}$	Edificabilidad para el uso j del recinto k del polígono fiscal i
$c082_k$	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 del polígono fiscal i

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

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

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

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

Siendo:

$VSC_{ijk}$	Valor del suelo consolidado de la unidad inmobiliaria I, del uso constructivo k, que se encuentra en el recinto j del polígono fiscal i.
$VR_{ijk}$	Valor de repercusión por metro cuadrado construido del uso k en el recinto j del polígono fiscal i
$C24_{jk}$	Coefficiente asignado al recinto k para el uso j, de acuerdo a la Norma 25
$kS_{ik}$	Coefficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso k en el polígono fiscal i determinado de acuerdo a la Norma 21
$SCC_i$	Superficie construida de cálculo para la unidad inmobiliaria I
$f_m$	Coefficiente de participación de la unidad I en el elemento común afectado por repercusión m
$SCC_m$	Superficie construida de cálculo para el elemento común afectado por repercusión m

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

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

Siendo:

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

## 6.6. Determinación del valor del suelo libre consolidado

De acuerdo a los establecido en la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), el valor por metro cuadrado asignable al suelo libre consolidado de los recintos dotados de construcciones o al suelo libre potencialmente consolidado en recintos con aprovechamiento urbanístico potencial pero libres de construcción, será el que se muestra en la siguiente tabla por zona de valor, que se ha obtenido como un porcentaje del valor de repercusión del uso predominante, excepto el correspondiente a la zona diseminada (03DD) que toma como referencia el valor básico de la zona 03DD.

Zona de valor	Valor de repercusión de uso predominante	% de cálculo	Valor suelo libre consolidado
01HA	45,00 €/m2	10%	4,50 €/m2
02UU	50,00 €/m2	10%	5,00 €/m2
03DD	9,00 €/m2		3,00 €/m2

## 6.7. Valoración del suelo con rendimientos agrícolas

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

El citado Decreto Foral, en su artículo 10, determina que, para la aplicación del modelo para suelos en atención a su aprovechamiento agroforestal, se considerará que un suelo presenta un potencial aprovechamiento agroforestal cuando esté caracterizado en el Registro de la Riqueza Territorial mediante los

códigos de tipo de aprovechamiento primario 1 (regadío), 2 (secano), 3 (forestal-pastos), 4 (improductivo) o 6 (único).

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

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

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

Donde:

C	Es la clase de la parcela a valorar
C <sub>i</sub>	Es la clase entera inmediatamente peor
V <sub>i</sub>	Es el valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente peor
V <sub>s</sub>	Es el valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente mejor

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

## 7. VALOR CATASTRAL

### 7.1. 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<sub>ijk</sub>, de acuerdo a las especificaciones del punto 6.5, por los coeficientes correctores que resulten de la aplicación de la Norma 8.2.

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

Siendo:

VU <sub>ijkl</sub>	Valor de la unidad inmobiliaria l, del uso constructivo k, que se encuentra en el recinto j del polígono fiscal i.
VAC <sub>l</sub>	Valor Actual de Construcción de la unidad inmobiliaria l
VSC <sub>ijk</sub>	Valor de repercusión de la unidad inmobiliaria l
C082 <sub>k</sub>	Coficiente corrector total derivado de las características de la unidad l, de acuerdo a la Norma 8.2

Al valor así obtenido para la unidad se le añadirá, en su caso, el producto de su coeficiente de finca f<sub>10</sub> por la suma del valor del suelo no consolidado del recinto, calculado de acuerdo a las especificaciones del punto 6.4 y del valor del suelo libre consolidado a que se refiere la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante Orden Foral 133/2013, de 15 de abril).

## **7.2. 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.

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

### **7.3.1. Zona de valor 02UU.**

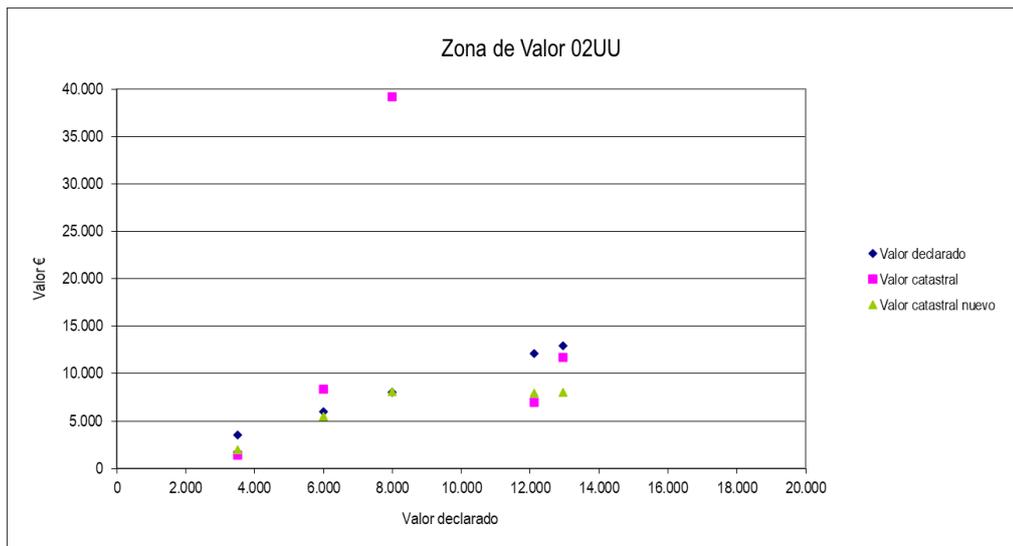
#### **7.3.1.1 Comparación de valores de suelos.**

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor 02UU de Genevilla, compuesta por 5 elementos de suelo, presenta los siguientes valores estimados para cada muestra mediante el método aditivo, tanto el valor catastral actual como el que resulta de aplicar las nuevas determinaciones recogidas en la normativa actualmente en vigor y los nuevos datos de valoración establecidos en los puntos anteriores, y la valoración realizada según las disposiciones recogidas en el Decreto Foral 136/2005, de 21 de noviembre, por el que se modifica el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la

valoración de determinados bienes inmuebles sitios en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios en el mercado:

Código de identificación	Superficie parcela	Superficies edificables		Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor por m2		
		Planta baja	Plantas elevadas				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
11600008	213,00 m2	178,92	76,68	3.508,80 €	1.420,71 €	1.996,24 €	16,47 €/m2	6,67 €/m2	9,37 €/m2
11600023	240,00 m2	178,08	76,32	12.111,60 €	6.936,00 €	7.977,98 €	50,47 €/m2	28,90 €/m2	33,24 €/m2
11600024	405,00 m2	178,61	76,55	12.951,60 €	11.704,50 €	8.001,50 €	31,98 €/m2	28,90 €/m2	19,76 €/m2
11600026	422,00 m2	177,24	75,96	6.000,00 €	8.385,14 €	5.458,99 €	14,22 €/m2	19,87 €/m2	12,94 €/m2
11600050	1356,00 m2	180,35	77,29	8.000,00 €	39.188,40 €	8.079,59 €	5,90 €/m2	28,90 €/m2	5,96 €/m2
<b>Medias</b>	<b>527,20 m2</b>	<b>178,64 m2</b>	<b>76,56 m2</b>	<b>8.514,40 m2</b>	<b>13.526,95 m2</b>	<b>6.302,86 m2</b>	<b>23,81 m2</b>	<b>22,65 m2</b>	<b>16,25 m2</b>
<b>Mediana</b>							<b>16,47 €/m2</b>	<b>28,90 €/m2</b>	<b>12,94 €/m2</b>

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



### 7.3.2 Zonas con aprovechamiento agroforestal

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

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

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Valor por hectárea			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor "método valores medios"	Valor modelos estadísticos
11600229	3.703,57	1	100	T.LABOR REGADIO	4.912,28	13.263,65	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600126	780,00	1	100	T.LABOR REGADIO	3.000,00	38.461,54	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600113	16.250,00	1	100	T.LABOR REGADIO	19.533,00	12.020,31	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600063	2.249,67	1	100	T.LABOR REGADIO	375,90	1.670,91	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600177	1.743,78	1	100	T.LABOR REGADIO	1.700,00	9.748,94	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600098	1.541,94	1	100	T.LABOR REGADIO	1.380,00	8.949,76	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600089	504,00	1	100	T.LABOR REGADIO	1.000,00	19.841,27	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600124	1.909,00	1	100	T.LABOR REGADIO	3.675,22	19.252,07	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600165	1.227,00	1	100	T.LABOR REGADIO	2.142,00	17.457,21	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600125	2.356,00	1	100	T.LABOR REGADIO	4.535,78	19.252,04	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600115	1.600,43	1	100	T.LABOR REGADIO	1.595,00	9.966,07	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600176	844,69	1	100	T.LABOR REGADIO	1.000,00	11.838,66	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600127	1.594,53	1	100	T.LABOR REGADIO	2.000,00	12.542,88	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600178	1.526,49	1	100	T.LABOR REGADIO	1.869,00	12.243,77	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600169	3.063,50	1	100	T.LABOR REGADIO	2.350,00	7.670,96	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600174	2.300,81	1	100	T.LABOR REGADIO	2.307,00	10.026,90	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600210	1.436,05	1	100	T.LABOR REGADIO	1.836,00	12.785,07	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600211	163,66	1	100	ARBOLADO DIVERSO	164,00	10.020,77	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600162	731,38	1	100	T.LABOR REGADIO	900,00	12.305,50	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600101	1.892,10	1	100	T.LABOR REGADIO	1.897,00	10.025,90	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600090	274,02	1	100	T.LABOR REGADIO	1.417,00	51.711,55	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600088	258,62	1	100	FRUTALES EN REGADIO	650,00	25.133,40	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600230	3.695,74	1	100	T.LABOR REGADIO	4.800,00	12.987,93	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600232	180,82	1	100	PASTOS	200,00	11.060,72	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600207	690,19	1	100	T.LABOR REGADIO	920,00	13.329,66	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600209	385,23	1	100	FRUTALES EN REGADIO	550,00	14.277,19	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600111	8.116,95	1	100	T.LABOR REGADIO	7.200,00	8.870,33	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600168	446,84	1	100	T.LABOR REGADIO	450,00	10.070,72	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600179	2.103,26	1	100	T.LABOR REGADIO	5.940,00	28.241,87	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600087	227,54	1	100	T.LABOR REGADIO	1.500,00	65.922,48	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600120	1.318,00	1	100	T.LABOR REGADIO	3.500,00	26.555,39	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600121	1.886,34	1	100	T.LABOR REGADIO	4.500,00	23.855,72	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600076	1.771,58	1	100	T.LABOR REGADIO	14.430,00	81.452,71	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600078	198,09	1	100	PASTOS	200,00	10.096,42	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600080	249,21	1	100	IMPRODUCTIVO	250,00	10.031,70	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600082	17,39	1	100	CONSTRUCCION	20,00	11.500,86	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600084	98,50	1	100	PASTOS	100,00	10.152,28	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600123	1.509,33	1	100	T.LABOR REGADIO	1.680,00	11.130,77	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600122	750,50	1	100	T.LABOR REGADIO	350,00	4.663,56	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600091	6.698,82	1	100	T.LABOR REGADIO	8.170,13	12.196,37	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600117	1.024,31	1	100	ARBOLADO DIVERSO	2.000,00	19.525,34	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600077	1.771,58	1	100	T.LABOR REGADIO	11.381,79	64.246,53	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600079	198,09	1	100	PASTOS	1.272,65	64.246,15	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600081	249,21	1	100	IMPRODUCTIVO	1.601,04	64.244,69	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600083	17,39	1	100	CONSTRUCCION	111,72	64.243,98	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600085	98,50	1	100	PASTOS	632,80	64.243,60	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600118	965,41	1	100	T.LABOR REGADIO	1.000,00	10.358,29	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600067	551,69	1	100	T.LABOR REGADIO	3.015,00	54.650,26	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600119	1.161,46	1	100	T.LABOR REGADIO	1.493,00	12.854,51	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600096	2.682,06	1	100	T.LABOR REGADIO	10.717,00	39.958,09	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600194	1.262,00	1	100	T.LABOR REGADIO	1.000,00	7.923,93	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600086	226,26	1	100	T.LABOR REGADIO	1.000,00	44.196,94	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600104	1.345,31	1	100	T.LABOR REGADIO	1.757,00	13.060,19	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600195	2.307,08	1	100	T.LABOR REGADIO	1.420,00	6.154,97	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600196	166,31	1	100	ARBOLADO DIVERSO	80,00	4.810,29	4.554,49	6.747,56	10.025,40
11600276	928,44	1	100	T.LABOR REGADIO	797,00	8.584,29	4.554,49	6.747,56	10.025,40
<b>Medias</b>	<b>1.665,19</b>	<b>1</b>	<b>100</b>	<b>T.Labor Regadio</b>	<b>2.754,97</b>	<b>22.426,57</b>	<b>4.554,49</b>	<b>6.747,56</b>	<b>10.025,40</b>

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Valor por hectárea			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor "método valores medios"	Valor modelos estadísticos
11600073	1.101,07	1	200	T. LABOR REGADIO	1.202,00	10.916,65	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600221	3.138,74	1	200	T. LABOR REGADIO	3.360,00	10.704,93	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600193	1.681,73	1	200	T. LABOR REGADIO	1.200,00	7.135,51	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600159	48.120,00	1	200	T. LABOR REGADIO	88.714,50	18.436,10	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600164	2.695,00	1	200	T. LABOR REGADIO	4.462,50	16.558,44	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600204	1.796,00	1	200	T. LABOR REGADIO	1.000,00	5.567,93	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600061	709,05	1	200	T. LABOR REGADIO	1.450,00	20.449,90	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600128	1.964,00	1	200	T. LABOR REGADIO	1.400,00	7.128,31	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600203	691,00	1	200	T. LABOR REGADIO	550,00	7.959,48	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600280	1.075,85	1	200	T. LABOR REGADIO	1.000,00	9.294,98	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600172	196,80	1	200	T. LABOR REGADIO	150,00	7.621,95	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600217	2.838,54	1	200	T. LABOR REGADIO	1.800,00	6.341,29	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600206	1.680,99	1	200	T. LABOR REGADIO	1.400,00	8.328,43	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600183	3.258,37	1	200	T. LABOR REGADIO	3.300,00	10.127,76	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600131	1.165,77	1	200	T. LABOR REGADIO	900,00	7.720,22	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600222	2.569,42	1	200	T. LABOR REGADIO	8.000,00	31.135,43	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600163	953,34	1	200	T. LABOR REGADIO	2.500,00	26.223,59	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600072	1.178,92	1	200	T. LABOR REGADIO	1.300,00	11.027,04	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600200	1.677,17	1	200	T. LABOR REGADIO	1.200,00	7.154,91	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600191	803,56	1	200	T. LABOR REGADIO	400,00	4.977,85	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600202	3.641,28	1	200	T. LABOR REGADIO	4.000,00	10.985,15	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600278	3.654,93	1	200	T. LABOR REGADIO	4.000,00	10.944,12	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600129	11.245,01	1	200	T. LABOR REGADIO	14.000,00	12.449,97	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600201	7.805,77	1	200	T. LABOR REGADIO	14.400,00	18.447,89	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600140	19.472,52	1	200	T. LABOR REGADIO	12.860,00	6.604,18	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600181	1.651,11	1	200	T. LABOR REGADIO	677,00	4.100,27	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600182	62,77	1	200	CAMINO	23,00	3.664,17	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600171	661,32	1	200	T. LABOR REGADIO	800,00	12.097,02	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600065	499,96	1	200	T. LABOR REGADIO	1.000,00	20.001,60	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600224	1.629,47	1	200	T. LABOR REGADIO	1.513,00	9.285,23	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600192	900,10	1	200	T. LABOR REGADIO	800,00	8.887,90	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600198	1.562,47	1	200	T. LABOR REGADIO	1.940,00	12.416,24	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600166	2.613,75	1	200	T. LABOR REGADIO	1.600,00	6.121,47	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600184	779,24	1	200	T. LABOR REGADIO	2.100,00	26.949,34	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600186	1.342,87	1	200	T. LABOR REGADIO	946,00	7.044,61	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600187	743,85	1	200	T. LABOR REGADIO	798,00	10.727,97	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600189	648,75	1	200	T. LABOR REGADIO	1.030,00	15.876,69	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600190	315,20	1	200	PASTOS Y ARBOLADO	300,00	9.517,77	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600233	5.258,26	1	200	T. LABOR REGADIO	7.530,00	14.320,33	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600235	201,26	1	200	PASTOS	170,00	8.446,79	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600283	7.788,98	1	200	T. LABOR REGADIO	6.800,00	8.730,28	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600130	1.787,29	1	200	T. LABOR REGADIO	1.990,00	11.134,18	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600055	3.652,96	1	200	T. LABOR REGADIO	10.300,00	28.196,31	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600167	2.505,58	1	200	T. LABOR REGADIO	1.600,00	6.385,75	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600173	662,35	1	200	T. LABOR REGADIO	2.000,00	30.195,52	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600212	1.468,69	1	200	T. LABOR REGADIO	1.200,00	8.170,55	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600236	9.459,58	1	200	T. LABOR REGADIO	14.600,00	15.434,09	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600056	925,74	1	200	T. LABOR REGADIO	1.200,00	12.962,60	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600170	624,83	1	200	T. LABOR REGADIO	480,00	7.682,09	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600185	1.455,30	1	200	T. LABOR REGADIO	1.120,00	7.696,01	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600132	7.564,21	1	200	T. LABOR REGADIO	10.700,00	14.145,56	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600218	6.229,00	1	200	T. LABOR REGADIO	6.085,00	9.768,82	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600226	3.320,50	1	200	T. LABOR REGADIO	5.800,00	17.467,25	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600227	2.882,65	1	200	T. LABOR REGADIO	3.920,00	13.598,60	3.643,56	5.398,05	7.991,25
11600205	2.186,19	1	200	PASTOS	800,00	3.659,33	3.643,56	5.398,05	7.991,25
<b>Medias</b>	<b>3.572,71</b>	<b>1</b>	<b>200</b>	<b>T.Labor Regadio</b>	<b>4.806,75</b>	<b>11.980,48</b>	<b>3.643,56</b>	<b>5.398,05</b>	<b>7.991,25</b>
11600062	2.471,00	1	300	T.LABOR REGADIO	12.000,00	48.563,33	2.960,37	4.385,92	6.538,30

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Valor por hectárea			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor "método valores medios"	Valor modelos estadísticos
11600143	13.167,23	1	300	T.LABOR REGADIO	8.178,67	6.211,38	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600160	15.000,00	1	300	T.LABOR REGADIO	8.752,01	5.834,67	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600244	19.606,15	1	300	T. DE LABOR REGADIO	21.638,56	11.036,62	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600246	4.857,88	1	300	T. DE LABOR REGADIO	5.361,44	11.036,59	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600099	541,29	1	300	T. LABOR REGADIO	300,00	5.542,32	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600139	12.335,00	1	300	T. LABOR REGADIO	21.241,50	17.220,51	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600145	66.615,00	1	300	T. LABOR REGADIO	22.066,00	3.312,47	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600095	1.347,00	1	300	T. LABOR REGADIO	541,00	4.016,33	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600146	8.948,48	1	300	T. LABOR REGADIO	10.954,00	12.241,19	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600220	5.096,52	1	300	T. LABOR REGADIO	4.000,00	7.848,49	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600247	7.380,00	1	300	T. LABOR REGADIO	7.407,00	10.036,59	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600248	14.740,00	1	300	T. LABOR REGADIO	14.793,00	10.035,96	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600138	13.418,43	1	300	T. LABOR REGADIO	17.800,00	13.265,34	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600057	1.150,77	1	300	T. LABOR REGADIO	900,00	7.820,85	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600134	10.094,14	1	300	T. LABOR REGADIO	14.000,00	13.869,43	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600141	11.976,12	1	300	T. LABOR REGADIO	14.157,00	11.821,02	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600102	720,54	1	300	T. LABOR REGADIO	389,00	5.398,73	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600157	41.606,69	1	300	T. LABOR REGADIO	27.500,00	6.609,51	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600158	41.255,01	1	300	T. LABOR REGADIO	27.500,00	6.665,86	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600161	10.645,93	1	300	T. LABOR REGADIO	8.350,00	7.843,37	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600237	23.012,56	1	300	T. LABOR REGADIO	31.425,00	13.655,59	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600153	10.408,46	1	300	T. LABOR REGADIO	17.633,00	16.941,03	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600199	2.403,46	1	300	T. LABOR REGADIO	2.670,00	11.108,98	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600058	2.555,50	1	300	T. LABOR REGADIO	2.520,00	9.861,08	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600092	3.569,68	1	300	T. LABOR REGADIO	2.829,87	7.927,53	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600155	17.625,27	1	300	T. LABOR REGADIO	18.850,00	10.694,87	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600156	161,99	1	300	PASTOS	110,00	6.790,54	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600059	1.697,45	1	300	T. LABOR REGADIO	7.970,00	46.952,78	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600214	676,80	1	300	T. LABOR REGADIO	400,00	5.910,17	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600070	916,57	1	300	T. LABOR REGADIO	984,00	10.735,68	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600069	2.359,00	1	300	T. LABOR REGADIO	2.164,00	9.173,38	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600281	1.844,64	1	300	T. LABOR REGADIO	1.100,00	5.963,22	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600137	9.035,11	1	300	T. LABOR REGADIO	5.000,00	5.533,97	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600279	1.272,83	1	300	T. LABOR REGADIO	1.400,00	10.999,11	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600136	27.847,86	1	300	T. LABOR REGADIO	20.000,00	7.181,88	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600133	1.104,47	1	300	T. LABOR REGADIO	1.300,00	11.770,35	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600245	19.114,07	1	300	T. LABOR REGADIO	30.000,00	15.695,24	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600094	1.730,26	1	300	T. LABOR REGADIO	1.500,00	8.669,22	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600097	879,36	1	300	T. LABOR REGADIO	2.283,00	25.962,06	2.960,37	4.385,92	6.538,30
11600105	50,84	1	300	T. LABOR REGADIO	43,00	8.457,91	2.960,37	4.385,92	6.538,30
<b>Medias</b>	<b>10.518,03</b>	<b>1</b>	<b>300</b>	<b>T.Labor Regadio</b>	<b>9.707,59</b>	<b>11.615,00</b>	<b>2.960,37</b>	<b>4.385,92</b>	<b>6.538,30</b>
11600242	16.709,61	1	400	T. LABOR REGADIO	6.134,00	3.670,94	2.277,25	3.373,78	5.012,69
11600054	23.635,00	1	400	T. LABOR REGADIO	18.000,00	7.615,82	2.277,25	3.373,78	5.012,69
11600216	1.119,06	1	400	T. LABOR REGADIO	500,00	4.468,04	2.277,25	3.373,78	5.012,69
11600213	743,14	1	400	T. LABOR REGADIO	900,00	12.110,77	2.277,25	3.373,78	5.012,69
11600215	947,00	1	400	T. LABOR REGADIO	760,00	8.025,34	2.277,25	3.373,78	5.012,69
11600240	40.710,14	1	400	T. LABOR REGADIO	36.850,00	9.051,80	2.277,25	3.373,78	5.012,69
<b>Medias</b>	<b>13.977,33</b>	<b>1</b>	<b>400</b>	<b>T.Labor Regadio</b>	<b>10.524,00</b>	<b>7.490,45</b>	<b>2.277,25</b>	<b>3.373,78</b>	<b>5.012,69</b>
11600274	1.616,99	2	200	ARBOLADO DIVERSO	900,00	5.565,90	1.232,59	1.805,47	6.162,24
11600273	1.635,68	2	200	T. LABOR SECANO	1.000,00	6.113,67	1.232,59	1.805,47	6.162,24
11600263	14.472,37	2	200	T. LABOR SECANO	19.523,00	13.489,84	1.232,59	1.805,47	6.162,24
11600249	14.685,73	2	200	T. LABOR SECANO	6.437,00	4.383,17	1.232,59	1.805,47	6.162,24
<b>Medias</b>	<b>8.102,69</b>	<b>2</b>	<b>200</b>	<b>T.Labor Secano</b>	<b>6.965,00</b>	<b>7.388,14</b>	<b>1.232,59</b>	<b>1.805,47</b>	<b>6.162,24</b>
11600148	3.225,00	2	300	T. LABOR SECANO	1.700,00	5.271,32	821,73	1.203,65	4.201,54
11600267	34.430,55	2	300	T. LABOR SECANO	15.424,00	4.479,74	821,73	1.203,65	4.201,54

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Valor por hectárea			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor "método valores medios"	Valor modelos estadísticos
11600271	8.234,73	2	300	T. LABOR SECANO	8.980,00	10.905,03	821,73	1.203,65	4.201,54
11600238	3.612,56	2	300	T. LABOR SECANO	1.365,00	3.778,48	821,73	1.203,65	4.201,54
11600239	189,13	2	300	PASTOS	60,00	3.172,42	821,73	1.203,65	4.201,54
11600253	753,32	2	300	ALAMEDAS	418,00	5.548,77	821,73	1.203,65	4.201,54
11600150	22.138,96	2	300	T. LABOR SECANO	10.429,00	4.710,70	821,73	1.203,65	4.201,54
11600152	305,18	2	300	T. LABOR SECANO	143,00	4.685,76	821,73	1.203,65	4.201,54
11600154	159,34	2	300	PASTOS	65,00	4.079,33	821,73	1.203,65	4.201,54
11600260	90,51	2	300	T. LABOR SECANO	10,00	1.104,85	821,73	1.203,65	4.201,54
11600259	6.842,66	2	300	T. LABOR SECANO	1.869,00	2.731,39	821,73	1.203,65	4.201,54
11600110	3.172,31	2	300	T. LABOR SECANO	1.821,00	5.740,30	821,73	1.203,65	4.201,54
11600255	3.310,98	2	300	T. LABOR SECANO	500,00	1.510,13	821,73	1.203,65	4.201,54
<b>Medias</b>	<b>6.651,17</b>	<b>2</b>	<b>300</b>	<b>T. Labor Secano</b>	<b>3.291,08</b>	<b>4.439,86</b>	<b>821,73</b>	<b>1.203,65</b>	<b>4.201,54</b>
11600144	1.184,34	3	100	PASTOS	608,59	5.138,64	1.741,10	2.387,87	721,21
11600231	172,99	3	100	PASTOS	87,72	5.070,57	1.741,10	2.387,87	721,21
11600100	56,17	3	100	PASTOS Y ARBOLADO	20,00	3.560,62	1.741,10	2.387,87	721,21
11600243	418,74	3	100	PASTOS	100,00	2.388,12	1.741,10	2.387,87	721,21
11600275	2.246,41	3	100	ALAMEDAS	700,00	3.116,08	1.741,10	2.387,87	721,21
11600142	633,11	3	100	PASTOS Y ARBOLADO	343,00	5.417,70	1.741,10	2.387,87	721,21
11600103	78,14	3	100	PASTOS Y ARBOLADO	14,00	1.791,66	1.741,10	2.387,87	721,21
11600223	317,75	3	100	PASTOS	200,00	6.294,26	1.741,10	2.387,87	721,21
11600208	37,65	3	100	ARBOLADO DIVERSO	30,00	7.968,13	1.741,10	2.387,87	721,21
11600180	149,68	3	100	PASTOS Y ARBOLADO	60,00	4.008,55	1.741,10	2.387,87	721,21
11600068	1.714,91	3	100	T. LABOR SECANO	2.200,00	12.828,66	1.741,10	2.387,87	721,21
11600261	1.909,65	3	100	PASTOS	340,00	1.780,43	1.741,10	2.387,87	721,21
11600225	148,76	3	100	ARBOLADO DIVERSO	81,00	5.445,01	1.741,10	2.387,87	721,21
11600066	1.462,32	3	100	T. LABOR SECANO	425,00	2.906,34	1.741,10	2.387,87	721,21
11600188	113,47	3	100	ARBUSTIVO	62,00	5.464,00	1.741,10	2.387,87	721,21
11600234	1.550,39	3	100	ALAMEDAS	900,00	5.804,99	1.741,10	2.387,87	721,21
11600284	297,74	3	100	PASTOS	120,00	4.030,36	1.741,10	2.387,87	721,21
11600219	392,00	3	100	PASTOS	383,00	9.770,41	1.741,10	2.387,87	721,21
11600256	1.261,92	3	100	PASTOS Y ARBOLADO	200,00	1.584,89	1.741,10	2.387,87	721,21
11600228	122,75	3	100	ARBOLADO DIVERSO	80,00	6.517,31	1.741,10	2.387,87	721,21
11600241	217,13	3	100	PASTOS	150,00	6.908,30	1.741,10	2.387,87	721,21
<b>Medias</b>	<b>689,81</b>	<b>3</b>	<b>100</b>	<b>Pastos</b>	<b>338,30</b>	<b>5.133,10</b>	<b>1.741,10</b>	<b>2.387,87</b>	<b>721,21</b>
11600147	1.435,83	3	200	ENCINAR	104,00	724,32	174,08	238,79	504,00
11600149	578,14	3	200	PASTOS	42,00	726,47	174,08	238,79	504,00
11600268	3.423,31	3	200	PINAR	247,00	721,52	174,08	238,79	504,00
11600269	1.823,26	3	200	PASTOS	131,00	718,49	174,08	238,79	504,00
11600270	2.753,23	3	200	ARBOLADO DIVERSO	198,00	719,16	174,08	238,79	504,00
11600257	3.941,48	3	200	PASTOS	68,00	172,52	174,08	238,79	504,00
11600107	2.303,67	3	200	ROBLEDAL	600,00	2.604,54	174,08	238,79	504,00
11600250	352,40	3	200	ENCINAR	10,00	283,77	174,08	238,79	504,00
11600060	352,29	3	200	ENCINAR	30,00	851,57	174,08	238,79	504,00
11600075	2.143,29	3	200	ENCINAR	40,00	186,63	174,08	238,79	504,00
<b>Medias</b>	<b>1.910,69</b>	<b>3</b>	<b>200</b>	<b>Encinar</b>	<b>147,00</b>	<b>770,90</b>	<b>174,08</b>	<b>238,79</b>	<b>504,00</b>
11600114	1.150,86	3	300	PASTOS	106,21	922,88	87,04	119,39	360,61
11600116	152,62	3	300	ARBOLADO DIVERSO	5,00	327,61	87,04	119,39	360,61
11600264	839,36	3	300	ARBOLADO DIVERSO	40,00	476,55	87,04	119,39	360,61
11600265	5.031,05	3	300	PASTOS	300,00	596,30	87,04	119,39	360,61
11600266	570,76	3	300	ARBOLADO DIVERSO	30,00	525,61	87,04	119,39	360,61
11600175	371,58	3	300	ARBOLADO DIVERSO	14,00	376,77	87,04	119,39	360,61
11600106	514,63	3	300	PASTOS Y ARBOLADO	50,00	971,57	87,04	119,39	360,61
11600272	535,89	3	300	PASTOS	20,00	373,21	87,04	119,39	360,61
11600108	1.205,20	3	300	ARBOLADO DIVERSO	150,00	1.244,61	87,04	119,39	360,61
11600112	16.955,61	3	300	PASTOS	200,00	117,96	87,04	119,39	360,61

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Valor por hectárea			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor "método valores medios"	Valor modelos estadísticos
11600252	1.471,41	3	300	PASTOS	82,00	557,29	87,04	119,39	360,61
11600151	1.400,09	3	300	PASTOS	60,00	428,54	87,04	119,39	360,61
11600262	3.380,00	3	300	PASTOS	50,00	147,93	87,04	119,39	360,61
11600071	263,61	3	300	ALAMEDAS	16,00	606,96	87,04	119,39	360,61
11600109	4.501,13	3	300	ARBOLADO DIVERSO	250,00	555,42	87,04	119,39	360,61
11600282	1.055,10	3	300	ARBOLADO DIVERSO	30,00	284,33	87,04	119,39	360,61
11600277	68,77	3	300	ARBOLADO DIVERSO	3,00	436,24	87,04	119,39	360,61
11600254	2.017,65	3	300	PASTOS	30,00	148,69	87,04	119,39	360,61
<b>Medias</b>	<b>2.304,74</b>	<b>3</b>	<b>300</b>	<b>Pastos</b>	<b>79,79</b>	<b>505,47</b>	<b>87,04</b>	<b>119,39</b>	<b>360,61</b>

### 7.3.2.2 Tipo improductivo (04).

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

### 7.3.2.3 Tipo construcción (05).

El valor atribuible por su aprovechamiento primario a las unidades de suelo en las que no es posible una explotación propia de los sectores agrario o forestal, debido a que se encuentran afectadas por otro tipo de actividad y que, por lo tanto, se hallan caracterizadas como de tipo 5 (afectado por construcción), es de 3 €/m<sup>2</sup> para todo el ámbito municipal, al tomarse como referencia el valor de suelo libre consolidado de la zona de valor 03DD.

Zona de valor	Valor de repercusión de uso predominante	Tipo	Clase	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m <sup>2</sup> )
01	45€/m <sup>2</sup>	Construcción 05	1,00	3,00
02	50 €/m <sup>2</sup>		1,00	3,00
03	9 €/m <sup>2</sup>		1,00	3,00

## 8 VALOR-TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL

### 8.1 Ámbito de aplicación

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

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

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

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

## **8.2 Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas.**

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

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

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

## **8.3 Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas de alta tensión.**

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

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

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

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

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

MBCL: 750 €/ml

*Coefficiente de Coste de construcción conducciones de oleoducto: 0,3083\**

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

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

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

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