

PONENCIA DE VALORACIÓN

ZUGARRAMURDI

III. Anexo de valoración

ÍNDICE

1. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS	27
1.1. Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor	27
1.2. Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor	28
1.2.1. Zonas de valor de uso predominante residencial.....	28
1.2.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial	28
1.3. Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor.....	29
1.3.1. Zonas de valor de uso predominante residencial.....	29
1.3.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial	29
1.4. Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor	29
1.4.1. Zonas de valor de uso predominante residencial.....	30
1.4.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial	30
MUESTRA DE MERCADO	30
1.5. Muestra de mercado de compraventas de construcciones y suelos por zona de valor	30
1.5.1. Zona de valor 01HU	30
1.5.1. Zona de valor 02UU	31
1.6. Coeficientes de actualización de las muestras de mercado	31
1.7. Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase	32
PARCELA TIPO	32
1.8. Zona de valor 01HU	32
1.8.1. Análisis de mercado de unifamiliares	32
1.1. Zona de valor 02UU	35
1.1.1. Análisis de mercado de suelos.....	35
1.2. Análisis de mercado de diseminado	37
1.3. Zona de valor 00RE y 00RG. Vivienda protegida de régimen especial y general.....	37
1.4. Zona de valor 00PT y 00PP. Vivienda protegida de precio tasado y pactado	38
ANALISIS DE COSTES.....	39
1.5. Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado.....	39
1.5.1. Zona de valor 01HU	39
1.5.1. Zona de valor 02UU	42
1.5.2. Zona de valor 03DD	46
1.5.1. Zona de valor 00RE	49
1.5.2. Zona de valor 00RG	53
1.5.3. Zona de valor 00PT.....	57
1.5.4. Zona de valor 00PP.....	61
1.6. Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción	65
1.6.1. Zonas de valor 01HU y 02UU	65
1.6.1. Zona de valor 03DD	66
1.7. Costes de mercado de la urbanización.....	66
1.7.1. Zona de valor 01HU	66
1.7.1. Zona de valor 02UU	69

VALORACION DEL SUELO	72
1.8. Determinación del valor básico de repercusión del suelo urbanizado para los distintos usos constructivos del mismo por zona de valor	72
1.9. Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios.....	75
1.9.1. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso	75
1.9.2. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa	76
1.10. Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar	76
1.11. Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas	78
1.12. Determinación del valor del suelo libre consolidado	78
1.13. Valoración del suelo con rendimientos agrícolas por método de valores medios.....	79
VALOR REGISTRAL	80
1.14. Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles	80
1.15. Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral	80
1.16. Análisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor.....	81
1.16.1. Zona de valor 01HU	81
1.16.1. Zona de valor 02UU	82
1.17. Zonas con aprovechamiento agroforestal	83
1.17.1. Tipo regadío (01), secano (02) y forestal-pastos (03)	83
1.17.2. Tipo improductivo (04).....	84
1.17.3. Tipo construcción (05).....	84
VALOR-TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL	84
1.18. Ámbito de aplicación.....	84
1.19. Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas	85
1.20. Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas	85
1.21. Coste de construcción por metro lineal de oleoducto	86

1. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

Para un correcto conocimiento de la situación inmobiliaria del municipio de Zugarramurdi, es necesario analizar los datos catastrales más relevantes de las unidades inmobiliarias incluidas en cada una de las zonas de valor definidas por el presente documento y recogidas en el Registro de la Riqueza Territorial.

De entre los datos que caracterizan a las construcciones, recogidos en el artículo 17.3.b del decreto foral 100/2008, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la ley foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastro de Navarra, en adelante Reglamento, se estiman más relevantes para su análisis las características de uso, superficie, categoría de valor tipo y antigüedad de las unidades inmobiliarias.

1.1. Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor

Se analizan por zonas de valor las unidades inmobiliarias que constan en el Catastro de Zugarramurdi con diferenciación de usos y las plantas en las que se encuentran ubicadas, cuando se precisa. La identificación se realiza de acuerdo con la tabla 10.a “Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones” de la resolución 172/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en adelante parámetros generales de valoración.

Uso	Planta	Zona de Valor			Total unidades
		01HU	02UU	03DD	
Residencial	Unifamiliar	72	14	28	114
	Pisos	17		3	20
	VP				
Almacén	Pl. Baja	103	22	98	223
	Entreplanta				
	Pl. Elevadas	54	5	30	89
Comercial	Pl. Baja	5	1		6
	Entreplanta				
	Pl. Elevadas				
Administrativo	Pl. Baja	1		1	2
	Entreplanta				
	Pl. Elevadas				
Hostelería	Pl. Baja	11		2	13
	Entreplanta				
	Pl. Elevadas	2			2
Docentes	Pl. Baja	2			2
	Entreplanta				
	Pl. Elevadas	1			1
Públicos	Pl. Baja			1	1
	Entreplanta				
	Pl. Elevadas	1			1
Trasteros	Sótano				
	Pl. Baja	3			3
	Pl. Elevadas	1			1
Garajes	Pl. Baja	4	2	1	7
	Sótano		1		1
Suelos		14	38	6	58
Resto de usos		90	18	38	146

Uso	Planta	Zona de Valor			Total unidades
		01HU	02UU	03DD	
Total unidades		381	101	208	690

1.2. Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor

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

1.2.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Antigüedad pisos en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
01HU	0	0	1	0	5	0	8	1	2	0
	0%	0%	6%	0%	29%	0%	47%	6%	12%	0%
03DD	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%
TOTAL	0	0	1	0	5	0	8	1	5	0
	0%	0%	5%	0%	25%	0%	40%	5%	25%	0%

Zona de Valor	Antigüedad viviendas unifamiliares en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
01HU	28	0	9	19	4	2	5	2	2	1
	39%	0%	13%	26%	6%	3%	7%	3%	3%	1%
02UU	1	0	0	0	0	0	0	2	11	0
	7%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	14%	79%	0%
03DD	5	0	4	1	2	0	3	5	6	2
	18%	0%	14%	4%	7%	0%	11%	18%	21%	7%
TOTAL	34	0	13	20	6	2	8	9	19	3
	30%	0%	11%	18%	5%	2%	7%	8%	17%	3%

1.2.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial

Zona de Valor	Antigüedad locales industriales y comerciales en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
01HU	45	2	3	11	12	5	11	7	8	2
	42%	2%	3%	10%	11%	5%	10%	7%	8%	2%
03DD	10	0	3	0	2	6	5	4	7	3
	25%	0%	8%	0%	5%	15%	13%	10%	18%	8%
TOTAL	55	2	6	11	14	11	16	11	15	5
	38%	1%	4%	8%	10%	8%	11%	8%	10%	3%

1.3. Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor

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

1.3.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Categoría pisos					
	1	2	3	4	5	6
01HU	0	0	17	0	0	0
	0%	0%	100%	0%	0%	0%
03DD	0	0	3	0	0	0
	0%	0%	100%	0%	0%	0%
TOTAL	0	0	20	0	0	0
	0%	0%	100%	0%	0%	0%

Zona de Valor	Categoría viviendas unifamiliares					
	1	2	3	4	5	6
01HU	1	3	14	33	19	2
	1%	4%	19%	46%	26%	3%
02UU	0	3	10	1	0	0
	0%	21%	71%	7%	0%	0%
03DD	0	2	14	5	6	1
	0%	7%	50%	18%	21%	4%
TOTAL	1	8	38	39	25	3
	1%	7%	33%	34%	22%	3%

1.3.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial

Zona de Valor	Categoría locales industriales y comerciales					
	1	2	3	4	5	6
01HU	0	2	32	45	15	12
	0%	2%	30%	42%	14%	11%
03DD	0	3	16	8	10	3
	0%	8%	40%	20%	25%	8%
TOTAL	0	5	48	53	25	15
	0%	3%	33%	36%	17%	10%

1.4. Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor

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

1.4.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Superficie construida privada pisos en metros cuadrados									
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300
01HU	1	0	1	5	8	1	1	0	0	0
	6%	0%	6%	29%	47%	6%	6%	0%	0%	0%
03DD	0	0	1	0	0	0	1	1	0	0
	0%	0%	33%	0%	0%	0%	33%	33%	0%	0%
TOTAL	1	0	2	5	8	1	2	1	0	0
	5%	0%	10%	25%	40%	5%	10%	5%	0%	0%

Zona de Valor	Superficie construida privada viviendas unifamiliares en metros cuadrados									
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300
01HU	3	0	6	2	7	7	9	13	18	7
	4%	0%	8%	3%	10%	10%	13%	18%	25%	10%
02UU	0	0	0	0	0	4	1	2	6	1
	0%	0%	0%	0%	0%	29%	7%	14%	43%	7%
03DD	1	0	2	0	1	7	4	5	7	1
	4%	0%	7%	0%	4%	25%	14%	18%	25%	4%
TOTAL	4	0	8	2	8	18	14	20	31	9
	4%	0%	7%	2%	7%	16%	12%	18%	27%	8%

1.4.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial

Zona de Valor	Superficie construida locales industriales y comerciales en metros cuadrados									
	menor 100	de 100 a 200	de 200 a 400	de 400 a 600	de 600 a 800	de 800 a 1000	de 1000 a 1500	de 1500 a 2000	de 2000 a 3000	mayor 3000
01HU	75	20	9	1	1	0	0	0	0	0
	71%	19%	8%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
03DD	29	7	3	1	0	0	0	0	0	0
	73%	18%	8%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL	104	27	12	2	1	0	0	0	0	0
	71%	18%	8%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%

2. MUESTRA DE MERCADO

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

2.1.1. Zona de valor 01HU

2.1.1.1. Muestra de mercado de unifamiliares

La muestra de mercado obtenida presenta los siguientes valores y características:

Código de identificación	Superficie (m²) y tipologías					Año de construccion	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
		Útil	Construida										
Medias	253,00	116,23	133,67	01114		1800	1319,7		1933,33	133.333,33	2010,33		98.782,71
26400003	196,00	146,96	169,00	01114	Económ.	1800	1979	C	1924	120.000,00	2018	TPAJD	124.424,07
26400007	236,00	103,48	119,00	01114	Económ.	1800	1980	M	1952	122.000,00	2006	TPAJD	75.872,04

26400065	327,00	98,26	113,00	01115	Modesta	1800	0	1924	158.000,00	2007	TPAJD	96.052,03
----------	--------	-------	--------	-------	---------	------	---	------	------------	------	-------	-----------

2.1.1. Zona de valor 02UU

2.1.1.1. Muestra de mercado de suelos

La muestra de mercado obtenida presenta los siguientes valores y características:

Código de identificación	Superficie de parcela (m²)	Nº plantas	Superficies edificables				Carga (€)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
			Uso predominante		Otros usos						
			m²	Uso	m²	Uso					
Medias	1746,56		704,24	#¡DIV/0!	94,86		5,83	80.000,00	2010	#¡DIV/0!	74.906,34
26400021	3755,44		1689,95	Vivienda			10,00	115.000,00	2016	TPAJD	126.136,01
26400057	1037,02		378,42	Vivienda	126,09	Almacén		70.000,00	2005	TPAJD	52.163,33
26400059	1037,02		378,42	Vivienda	126,09	Almacén		80.000,00	2005	TPAJD	59.615,24
26400067	1156,77		370,17	Vivienda	127,24	Almacén	13,30	55.000,00	2014	TPAJD	61.710,79

2.1.1.2. Muestra de mercado de unifamiliares

La muestra de mercado obtenida presenta los siguientes valores y características:

Código de identificación	Superficie (m²) y tipologías					Año de construccion	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
		Útil	Construida										
Medias	512,33	122,09	140,41	01113		2007	0		2007	206.801,61	2012		191.755,50
26400014	500,00	117,75	135,41	01113	Media	2007	0		2007	170.000,00	2013	TPAJD	178.376,97
26400015	500,00	117,75	135,41	01113	Media	2007	0		2007	210.000,00	2018	TPAJD	217.742,13
26400058	537,00	130,78	150,40	01113	Media	2007	0		2007	240.404,84	2005	TPAJD	179.147,40

2.2. Coeficientes de actualización de las muestras de mercado

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

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

Año de venta	Coeficiente de actualización
2004	0,8443
2005	0,7452
2006	0,6219
2007	0,6079
2008	0,6227
2009	0,6918
2010	0,7383

Año de venta	Coefficiente de actualización
2011	0,7997
2012	0,9301
2013	1,0493
2014	1,1220
2015	1,1152
2016	1,0968
2017	1,0730
2018	1,0369
2019	1,0000
2020	1,0000

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

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

Código de identificación	Superficie declarada (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra
26400083	9.871,70	2	1,00	Prado	97.835,40	2012	TPAJD
26400087	780,72	2	1,00	Prado	704,00	2013	TPAJD
Medias	5.326,21	2	1,00	T. Labor seco	49.269,70	2.013	TPAJD
26400085	885,61	2	2,00	Prado	8.770,00	2012	TPAJD
26400090	5.271,79	2	2,00	Pastizal	3.550,00	2012	TPAJD
26400088	4.833,78	2	2,00	Prado	3.251,00	2013	TPAJD
Medias	3.663,73	2	2,00	T. Labor seco	5.190,33	2.012	TPAJD
26400084	948,05	3	2,00	Prado	9.394,00	2012	TPAJD
26400092	3.357,56	3	2,00	Pinar	291,00	2012	TPAJD
Medias	2.152,81	3	2,00	Forestal-Pastos	4.842,50	2.012	TPAJD

3. PARCELA TIPO

Para la definición de la parcela tipo de cada zona de valor, según establece la Norma 19 de las NTGV, se analizan los datos catastrales y los de la muestra de mercado de las parcelas o unidades inmobiliarias de las mismas.

3.1. Zona de valor 01HU

3.1.1. Análisis de mercado de unifamiliares

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 25 de las NTGV.

Código de identificación	Superficie (m²)				Coeficientes				Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda	Almacén PB	Almacén PE	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
Medias	253,00	181,33	76,00	92,67	0,89	0,3917	0,92	1,02	98.782,71
26400003	196,00	305,00	45,00	64,00	0,94	0,4550	1,00	0,96	124.424,07
26400007	236,00	119,00	70,00	97,00	0,94	0,4100	0,95	1,05	75.872,04
26400065	327,00	120,00	113,00	117,00	0,79	0,3100	0,80	1,05	96.052,03

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

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

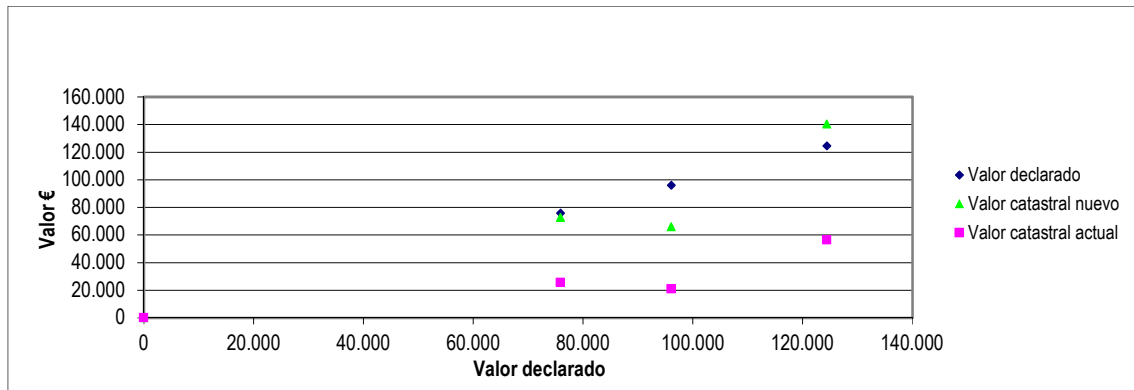
$$VR_{i10} = \frac{VM_{i0} - \sum_j VAC_{ij}}{\sum_j ks_{ij} * r_{ij} * SCC_{ij0} + \sum_j r_{ij} * (E_{ij} * S_{i0} - SCC_{ij})}$$

Siendo:

VR_{i10}	valor básico de repercusión por metro cuadrado del suelo del uso predominante en la zona de valor i
VM_{i0}	valor de mercado global de la parcela tipo de la zona de valor i
VAC_{ij0}	valor actual del total de superficie construida del uso j en la parcela-tipo de la zona de valor i
ks_{ij}	coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en la zona de valor i
R_{ij}	valor adoptado para la relación entre los valores de repercusión del uso j y del uso predominante en la zona de valor i
E_{ij0}	edificabilidad para el uso j de la parcela tipo de la zona de valor i
S_{i0}	superficie de la parcela tipo del polígono fiscal i
SCC_{ij0}	superficie construida de cálculo, de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i

Características del bien inmobiliario medio de la muestra														
Superficie (m²)				Coeficiente valor tipo medio	Año construcción	Coste ejecución material estimado (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción		Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Correctores del valor de repercusión		Valor medio de la muestra	Valor de repercusión del suelo
Parcela	Vivienda	Almacén PB	Almacén PE					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta		
512,33	140,41	28,79	0,00	1,16	2007	554,94	1,44	0,6975	1,00	1,18	1,04	1,00	191755,5	329,54

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 329,54 €/m² sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



El artículo 22.1 de la LFRRTC establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; por lo tanto, para que los nuevos valores catastrales no excedan del valor declarado, se procede a su corrección mediante la reducción del mismo en 0,32 veces la desviación típica entre la media del valor declarado y el valor aditivo obtenido con las características del cuadro anterior.

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 se establece la siguiente tabla:

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media corregida	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
				Vivienda	Almacén PB	Almacén PE
Superficie de parcela (m²)		253,00	687,99	688,00		
Superficie construida (m²)	Vivienda	181,33	171,32	171,00		
	Almacén PB	76,00	116,87		117,00	
	Almacén PE	92,67	83,03			83,00
Coeficiente de tipo constructivo		0,89	0,93	0,94	0,42	0,42
Año de construcción		1952	1959	2020	2020	2020
Edificabilidad real (m²/m²)	Vivienda	0,72	0,25	0,24		
	Otros usos	0,67	0,29			0,29
Edificabilidad ponencia (m²/m²)	Vivienda	0,72	0,35	0,35		
	Otros usos	0,67	0,35			0,35
Coste ejecución material estimado (€/m²)	Vivienda	425,78	445,09	489,00		
	Almacén PB	190,24	198,43		218,00	
	Almacén PE	190,24	198,43			218,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,44	1,44	1,44	1,44	1,44
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,3917	0,4175	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,92	0,93	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,02	1,02	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		85.409,35	104.499,22	144.303,00	45.925,00	32.578,00
Valor suelo sin consolidar (€)		-	7.173,95			7.189,00
Valor suelo libre consolidado (€)		1.018,09	4.458,16			4.458,24
Valor estimado (€/m²)		244,03	281,50			600,56
Valor de repercusión (€/m²)		90,10	90,00	90,00		40,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 934,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 812,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 361,00 €/m² de superficie construida.

3.1. Zona de valor 02UU

3.1.1. Análisis de mercado de suelos

La parcela media de las muestras de mercado tiene en cuenta los datos literales establecidos en el sistema general de caracterización de las unidades inmobiliarias constituidas por suelo y recogidos en el artículo 17.2.b del Reglamento. Considerándose, de entre dichas características, más relevantes las de superficie de los recintos, edificabilidad media y cargas de urbanización, no estimándose los coeficientes correctores del valor del suelo dadas las características de la zona de valoración delimitada.

Código de identificación	Superficie de parcela (m ²)	Superficie edificable (m ²)		Carga (€)	Valor declarado actualizado (€)	Valor declarado actualizado por m ² (€/m ²)	Valor repercusión (€/m ²)
		Uso predominante	Otros usos				
Medias	1746,56	704,24	94,86	5,83	74.906,34	48,68	205,14
26400021	3755,44	1689,95		10,00	126.136,01	33,59	146,62
26400057	1037,02	378,42	126,09		52.163,33	50,30	205,01
26400059	1037,02	378,42	126,09		59.615,24	57,49	234,30
26400067	1156,77	370,17	127,24	13,30	61.710,79	53,35	234,65

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

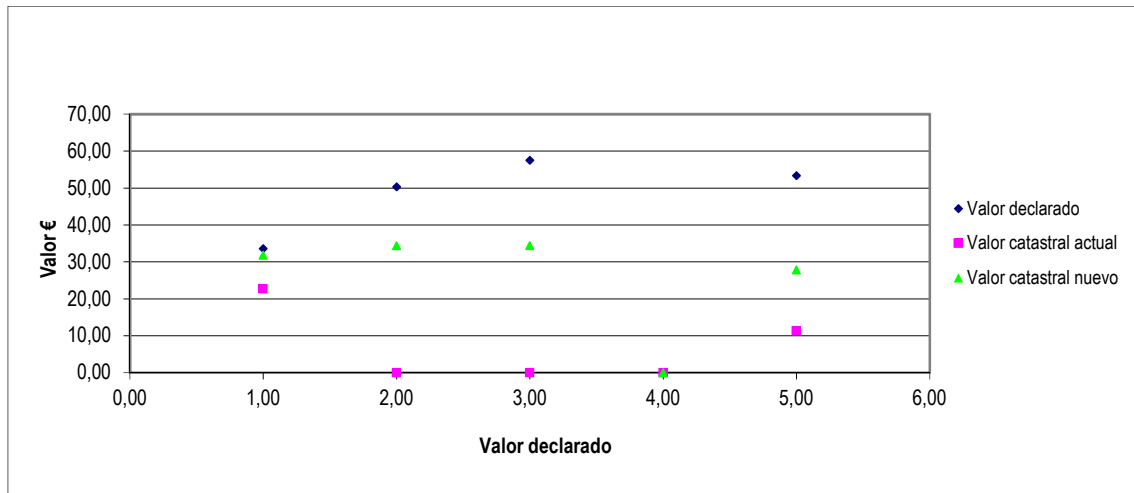
Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario, con las características de la parcela media de la muestra se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación, completada con las correcciones correspondientes de la Norma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

$$VR_{ij0} = \frac{VM_{i0} - VAC_{i0}}{(ks_{ij} * SCC_{i10})}$$

Siendo:

VR_{ij0}	valor básico de repercusión o valor de repercusión para el uso j de la parcela tipo en la zona de valor i
VM_{i0}	valor de mercado de la unidad inmobiliaria tipo de uso j en la zona de valor i
VAC_{i0}	total del valor actual de las construcciones de la parcela tipo de la zona de valor i, para una antigüedad igual a cero
ks_i	coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en la zona de valor i
SCC_{i10}	total de superficie de cálculo de las unidades inmobiliarias que consolidan de la parcela tipo en la zona de valor i

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 140,00 €/m² sobre los recintos que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



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

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

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén PB	Almacén PE
Superficie de parcela (m²)		1055,73	1056,00		
Superficie construida (m²)	Vivienda	191,26	191,00		
	Almacén PB	32,77		33,00	
	Almacén PE	0,00			0,00
Coeficiente de tipo constructivo		1,23	1,16	0,42	0,42
Año de construcción		2003	2020	2020	2020
Edificabilidad real (m²/m²)	Vivienda	0,18	0,18		
	Otros usos	0,03			0,03
Edificabilidad ponencia (m²/m²)	Vivienda	0,25	0,25		
	Otros usos	0,09			0,09
Coste ejecución material estimado (€/m²)	Vivienda	588,24	603,00		
	Almacén PB	212,66		218,00	
	Almacén PE	212,66			218,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,44	1,44	1,44	1,44
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,6653	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,18	1,18	1,18	1,18
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,01	1,01	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	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		176.840,69	221.987,00	16.499,00	-
Valor suelo sin consolidar (€)		15.682,77	15.688,47		
Valor suelo libre consolidado (€)		12.777,91	12.773,38		
Valor estimado (€/m²)		789,36	1.064,67		
Valor de repercusión (€/m²)		140,09	140,00	50,00	

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 1190,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 1035,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 373,00 €/m² de superficie construida.

3.2. Análisis de mercado de diseminado

No pudiendo contar con muestras de mercado, debido al escaso número de construcciones en suelo no urbanizable, se establece el valor de repercusión por comparación con el asignado a la zona de valor con uso de vivienda que presenta una menor cuantía, 90 €/m² de la zona de valor 01HU, fijándose una proporción del 25 % con respecto al citado valor de repercusión.

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela tipo adoptada	
		Casa de campo	Porche
Superficie de parcela (m ²)			280,00
Superficie construida (m ²)		172,00	84,00
Coeficiente de tipo constructivo		1,16	0,42
Año de construcción		2020	2020
Edificabilidad real (m ² /m ²)		0,61	0,30
Edificabilidad ponencia (m ² /m ²)		0,00	0,00
Coste ejecución material estimado (€/m ²)		603,00	218,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,30	1,30
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,10	1,10
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,00
	Planta	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		139.435,00	24.628,00
Valor suelo libre consolidado (€)			534,24
Valor estimado (€/m ²)			640,87
Valor de repercusión (€/m ²)		22,00	7,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 930,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 809,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

3.3. Zona de valor 00RE y 00RG. Vivienda protegida de régimen especial y general

Zona de valor formada por los recintos de uso residencial destinados a la construcción de viviendas protegidas. Al tratarse de viviendas cuyo precio máximo de venta se encuentran limitado legalmente carecen de delimitación gráfica, pudiendo ubicarse en cualquiera de las zonas de valor definidas anteriormente.

La unidad inmobiliaria tipo tiene en cuenta los datos literales establecidos en el sistema general de caracterización de las unidades inmobiliarias constituidas por construcción y recogidos en el artículo 17.3.b del Reglamento. Considerándose, de entre dichas características, más relevantes las de superficie de las unidades inmobiliarias por usos y los coeficientes de tipo valorativo, tabla 10 a. "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones", antigüedad, tabla 13. "Coeficientes de

antigüedad para el sistema general de construcciones, conservación y superficie. Todos los coeficientes se recogen en los parámetros generales de valoración y la Norma 25 de las NTGV.

Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario, con las características de la unidad inmobiliaria tipo se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación, completada con las correcciones correspondientes de la Norma 25 y Norma 26:

$$VR_{ijo} = \frac{VM_{ijo} - \sum_j VAC_{ijo}}{ks_{ij} * SCC_{ijo}}$$

Siendo:

VR_{ijo}	valor básico de repercusión para el uso j de la parcela tipo en la zona de valor i
VM_{ijo}	valor de mercado de la unidad inmobiliaria tipo del uso j de la zona de valor i
VAC_{ijo}	valor actual de construcción de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en zona de valor i para una antigüedad igual a cero
ks_{ij}	coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en la zona de valor i
SCC_{ijo}	Superficie construida de cálculo para la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i

Características de la parcela tipo		Vivienda régimen especial		Vivienda régimen general	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Superficie	Útil (m²)	90,00	40,00	90,00	40,00
	Construida privada (m²)	105,82	36,81	105,82	36,81
	Construida (m²)	122,75	42,70	122,75	42,70
Coeficiente valor tipo medio		0,83	0,34	1,00	0,42
Año construcción		2.019	2.019	2.019	2.019
Coste ejecución material estimado (€/m²)		432,00	177,00	520,00	218,00
Coste proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,00	1,02	1,00
	Planta	1,000	1,000	1,000	1,000
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcionla	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	104766,31	15810,96	122917,73	18746,00
	Por m² construido (€/m²)	853,49	370,30	1001,37	439,04
Valor de repercusión (€/m²)		177,00	91,00	192,00	98,00

3.4. Zona de valor 00PT y 00PP. Vivienda protegida de precio tasado y pactado

Zona de valor formada por los recintos de uso residencial destinados a la construcción de viviendas protegidas. Al tratarse de viviendas cuyo precio máximo de venta se encuentran limitado legalmente carecen de delimitación gráfica, pudiendo ubicarse en cualquiera de las zonas de valor definidas anteriormente.

La unidad inmobiliaria tipo tiene en cuenta los datos literales establecidos en el sistema general de caracterización de las unidades inmobiliarias constituidas por construcción y recogidos en el artículo 17.3.b del Reglamento. Considerándose, de entre dichas características, más relevantes las de superficie de las unidades inmobiliarias por usos y los coeficientes de tipo valorativo, tabla 10 a. "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones", antigüedad, tabla 13. "Coeficientes de antigüedad para el sistema general de construcciones, conservación y superficie. Todos los coeficientes se recogen en los parámetros generales de valoración y la Norma 25 de las NTGV.

Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario, con las características de la unidad inmobiliaria tipo se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación, completada con las correcciones correspondientes de la Norma 25 y Norma 26:

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

Siendo:

VR_{ij0}	valor básico de repercusión para el uso j de la parcela tipo en la zona de valor i
VM_{ij0}	valor de mercado de la unidad inmobiliaria tipo del uso j de la zona de valor i
VAC_{ij0}	valor actual de construcción de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en zona de valor i para una antigüedad igual a cero
kS_{ij}	coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en la zona de valor i
SCC_{ij0}	Superficie construida de cálculo para la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i

Características de la parcela tipo		Vivienda precio tasado		Vivienda precio pactado	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Superficie	Útil (m²)	90,00	40,00	120,00	40,00
	Construida privada (m²)	105,82	36,81	120,27	36,81
	Construida (m²)	122,75	42,70	139,51	42,70
Coeficiente valor tipo medio		1,00	0,42	1,00	0,42
Año construcción		2.019	2.019	2.019	2.019
Coste ejecución material estimado (€/m²)		520,00	218,00	520,00	218,00
Coste proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,00	1,00	1,00
	Planta	1,000	1,000	1,000	1,000
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcionla	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	127311,17	19520,96	154920,27	20089,26
	Por m² construido (€/m²)	1037,16	457,19	1110,46	470,50
Valor de repercusión (€/m²)		221,00	113,00	286,00	124,00

4. ANALISIS DE COSTES

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

4.1.1. Zona de valor 01HU

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la vivienda que se desarrolle en esta zona de valor es de 489,00 €/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	14,07 m2
Superficie 2 baños	4,95 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	143,76 m2
Fachada a calle	71,88 ml
Tabicón distribuciones	141,91 ml
Tabique distribuciones	24,79 ml
Superficie construida	171,00 m2
Carpintería exterior	26,02 m2

Carpintería interior 16,24 m2
 Superficie parcela 688,00 m2
 Altura edificación B+1+Bajocub
 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 medio por m² construido de la misma					Aislado	171,00 m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Cimentación terreno 2 Kg/cm2 Hormi. limpi. 0,50 ml	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m³	0,13840	13,63 €	1,89 €	0,386
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,03500	57,82 €	2,02 €	0,414
	Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación	m³	0,06442	76,01 €	4,90 €	1,001
	Hormigón armado HA-25/30/Ila en zanjas cimentación perímetro	m³	0,03898	119,72 €	4,67 €	0,954
	Total capítulo cimentación por m² construido				13,47 €	2,755
Saneamiento Sótano o SS. Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,02008	23,94 €	0,48 €	0,098
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	18,49 €	0,35 €	0,072
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	15,19 €	1,38 €	0,282
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	14,12 €	0,22 €	0,045
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00870	129,47 €	1,13 €	0,230
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	148,08 €	2,25 €	0,460
	Total capítulo saneamiento por m² construido				5,81 €	1,188
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02188	96,05 €	2,10 €	0,430
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02188	96,05 €	2,10 €	0,430
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00435	1.116,64 €	4,86 €	0,993
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02391	18,57 €	0,44 €	0,091
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,06522	18,90 €	1,23 €	0,252
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm²	ml	0,10870	7,52 €	0,82 €	0,167
	Total capítulo acometidas por m² construido				11,55 €	2,363
Estructura Planta baja 1 Plantas vivi. 1 Entrecubierta 1	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m³	0,02114	209,78 €	4,43 €	0,907
	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	9,0050	0,63 €	5,67 €	1,160
	Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16127	44,07 €	7,11 €	1,454
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,84097	8,80 €	7,40 €	1,513
	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,63 €	0,69 €	0,142
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,68400	5,21 €	3,56 €	0,728
	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	20,47 €	20,47 €	4,185
	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,42 €	0,42 €	0,086
	Total capítulo estructura por m² construido				49,75 €	10,175
Cubierta 3 Alturas 100,00 % inclinada 2 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,40869	25,90 €	10,59 €	2,165
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02971	27,66 €	0,82 €	0,168
	Canalón de PVC	ml	0,16498	21,76 €	3,59 €	0,734
	Bajante de PVC D=83 mm	ml	0,12110	17,95 €	2,17 €	0,445
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,14848	108,66 €	16,13 €	3,299
	Total capítulo cubierta por m² construido				33,31 €	6,811
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02339	313,89 €	7,34 €	1,502
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,10293	10,56 €	1,09 €	0,222
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,04561	10,56 €	0,48 €	0,099
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m³/hr,	ud	0,02339	90,08 €	2,11 €	0,431
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,05731	10,56 €	0,61 €	0,124
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02339	15,85 €	0,37 €	0,076
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03509	15,85 €	0,56 €	0,114
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05848	13,63 €	0,80 €	0,163
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				13,35 €	2,730
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	1,10396	56,56 €	62,44 €	12,769
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,40664	2,16 €	5,19 €	1,061

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma						Aislado	171,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²			
Coef. Fach. 0,5 ml/m² sum Coef. Ventil. 0,181 m²/m² sum	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,42036	3,74 €	1,57 €	0,321		
	Tabique de fachada calle	m²	0,98448	13,15 €	12,94 €	2,647		
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12039	14,68 €	1,77 €	0,361		
	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,09982	16,14 €	1,61 €	0,330		
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,13802	18,01 €	2,49 €	0,508		
	Tabicón distribuciones	m²	0,69991	17,25 €	12,07 €	2,469		
	Tabique en distribuciones	m²	0,25504	13,15 €	3,35 €	0,686		
Total capítulo tabiquerías por m² construido					103,43 €	21,152		
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,91428	7,70 €	14,74 €	3,013		
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,58931	8,22 €	4,84 €	0,990		
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m²	0,20521	12,70 €	2,61 €	0,533		
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m² compra)	m²	0,54083	19,42 €	10,50 €	2,148		
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				32,69 €	6,684		
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m³	m²	1,02820	5,44 €	5,59 €	1,143		
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,55717	3,63 €	2,02 €	0,413		
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,08828	11,60 €	1,02 €	0,209		
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,08187	11,08 €	0,91 €	0,186		
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				9,54 €	1,951		
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m² compra)	m²	0,15773	25,13 €	3,96 €	0,811		
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m²	0,68299	25,08 €	17,13 €	3,504		
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,71363	3,00 €	2,14 €	0,438		
	Gradas de roble sobre peldaño de obra	ml	0,16842	49,85 €	8,40 €	1,717		
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,18714	3,65 €	0,68 €	0,140		
	Total capítulo de solados por m² construido				32,32 €	6,609		
Carpintería exterior 0,181 m²/m² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,13543	133,18 €	18,04 €	3,688		
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,01674	138,62 €	2,32 €	0,474		
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39636	3,86 €	1,53 €	0,313		
	Colocación carpintería exterior	m²	0,15217	19,86 €	3,02 €	0,618		
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39636	1,51 €	0,60 €	0,123		
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,12039	23,11 €	2,78 €	0,569		
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,18067	22,76 €	4,11 €	0,841		
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m²	0,13695	16,44 €	2,25 €	0,460		
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				34,66 €	7,087		
Carpintería interior 0,095 m²/m² sum	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00585	382,30 €	2,24 €	0,457		
	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,02719	150,27 €	4,09 €	0,836		
	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,02924	144,77 €	4,23 €	0,866		
	Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz	ud	0,01754	160,88 €	2,82 €	0,577		
	Colocación de cercos interiores	m²	0,14749	10,57 €	1,56 €	0,319		
	Barandado escalera de 90 cm, balaustrada y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación	ml	0,05848	181,42 €	10,61 €	2,170		
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				25,55 €	5,224		
Fontanería Cocina 1 Baño 2 Aseo 1	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00585	249,82 €	1,46 €	0,299		
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ml	0,12164	10,69 €	1,30 €	0,266		
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00585	153,41 €	0,90 €	0,183		
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00585	189,71 €	1,11 €	0,227		
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00585	198,56 €	1,16 €	0,237		
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00585	269,95 €	1,58 €	0,323		
	Bañera 1,20, lavabo, inoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00585	429,17 €	2,51 €	0,513		
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,01170	282,90 €	3,31 €	0,677		
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01170	343,37 €	4,02 €	0,821		
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,01170	541,78 €	6,34 €	1,296		
	Ayudas albañilería	ud	0,00585	325,10 €	1,90 €	0,389		
Total capítulo de fontanería por m² construido					25,58 €	5,231		
Calefacción	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00585	1.250,09 €	7,31 €	1,495		

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma					Aislado	171,00 m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
y agua caliente individual	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,06023	8,39 €	0,51 €	0,103
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00585	1.599,66 €	9,35 €	1,913
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,68939	11,01 €	7,59 €	1,552
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08743	111,02 €	9,71 €	1,985
	Ayudas de albañilería	ud	0,00585	126,62 €	0,74 €	0,151
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				35,21 €	7,200
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,00585	1.573,71 €	9,20 €	1,882
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00585	542,70 €	3,17 €	0,649
	Total capítulo de energía solar por m² construido				12,38 €	2,531
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00435	52,98 €	0,23 €	0,047
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,10348	7,52 €	0,78 €	0,159
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00585	145,32 €	0,85 €	0,174
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00585	285,62 €	1,67 €	0,342
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00585	1.056,14 €	6,18 €	1,263
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00585	170,86 €	1,00 €	0,204
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00435	243,20 €	1,06 €	0,216
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00435	2.224,54 €	9,67 €	1,978
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00585	301,39 €	1,76 €	0,360
	Total capítulo de electricidad por m² construido				23,20 €	4,744
Telecomunica. 3 Tubos 4 Tomas ser.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00585	250,59 €	1,47 €	0,300
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,05848	41,16 €	2,41 €	0,492
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,09942	7,66 €	0,76 €	0,156
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,05848	5,07 €	0,30 €	0,061
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00585	89,91 €	0,53 €	0,108
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,08772	4,48 €	0,39 €	0,080
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00585	416,87 €	2,44 €	0,499
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,05848	7,55 €	0,44 €	0,090
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,05848	9,36 €	0,55 €	0,112
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,05848	8,36 €	0,49 €	0,100
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00292	90,05 €	0,26 €	0,054
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00585	65,48 €	0,38 €	0,078
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02339	78,77 €	1,84 €	0,377
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00780	95,71 €	0,75 €	0,153
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				13,00 €	2,658
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	1,84726	2,37 €	4,37 €	0,894
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	0,68299	2,43 €	1,66 €	0,340
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,15773	2,43 €	0,38 €	0,078
	Total capítulo de pintura por m² construido				6,42 €	1,312
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	7,80 €	7,80 €	1,595
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				7,80 €	1,595
	Total de ejecución material por m². construido de unifamiliar tipo medio			171,00 m2	489,00 €	100,00

4.1.1. Zona de valor 02UU

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la vivienda que se desarrolle en esta zona de valor es de 603,00 €/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	15,03 m2
Superficie 2 baños	4,95 m2
Superficie aseo	3,00 m2

Superficie útil	161,29 m2
Fachada a calle	80,65 ml
Tabicón distribuciones	158,63 ml
Tabique distribuciones	27,81 ml
Superficie construida	191,00 m2
Carpintería exterior	29,19 m2
Carpintería interior	16,16 m2
Superficie parcela	1.056,00 m2
Altura edificación	B+1+Entr
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 medio por m² construido de la misma				Aislado 191,00 m²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Cimentación terreno 2 Kg/cm2 Hormi. limpi. 0,50 ml	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m³	0,13529	23,22 €	3,14 €	0,390
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,03500	98,54 €	3,45 €	0,428
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,06442	129,54 €	8,35 €	1,035
	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m³	0,03586	204,03 €	7,32 €	0,908
	Total capítulo cimentación por m² construido				22,25 €	2,761
Saneamiento Sótano o SS. Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,02008	40,81 €	0,82 €	0,102
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	31,51 €	0,60 €	0,074
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	25,89 €	2,35 €	0,291
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	24,07 €	0,38 €	0,047
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00800	220,64 €	1,77 €	0,219
Acometidas	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	252,35 €	3,83 €	0,476
	Total capítulo saneamiento por m² construido				9,75 €	1,209
	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02188	211,19 €	4,62 €	0,573
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02188	211,19 €	4,62 €	0,573
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00400	1.625,81 €	6,50 €	0,807
Estructura	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02200	31,64 €	0,70 €	0,086
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,06000	34,64 €	2,08 €	0,258
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm²	ml	0,10000	12,82 €	1,28 €	0,159
	Total capítulo acometidas por m² construido				19,80 €	2,457
	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m³	0,01893	357,50 €	6,77 €	0,839
Planta baja 1	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	9,0050	1,07 €	9,67 €	1,199
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16127	75,11 €	12,11 €	1,503
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,84097	14,99 €	12,61 €	1,564
	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	1,08 €	1,18 €	0,147
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,68400	8,87 €	6,07 €	0,753
Entrecubierta 1	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	34,88 €	34,88 €	4,327
	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,71 €	0,71 €	0,089
	Total capítulo estructura por m² construido				84,00 €	10,422
Cubierta 3 Alturas 100,00 % inclinada 2 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,42933	44,14 €	18,95 €	2,351
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,03121	47,14 €	1,47 €	0,183
	Canalón de PVC	ml	0,17211	37,08 €	6,38 €	0,792
	Bajante de PVC D=83 mm	ml	0,12026	30,59 €	3,68 €	0,456
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,15490	185,11 €	28,67 €	3,557
Conductos ventilación	Total capítulo cubierta por m² construido				59,16 €	7,339
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02094	534,92 €	11,20 €	1,390
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,09214	18,00 €	1,66 €	0,206
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,04084	18,00 €	0,73 €	0,091
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m³/hr,	ud	0,02094	153,51 €	3,21 €	0,399
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,05131	18,00 €	0,92 €	0,115

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma						Aislado	191,00 m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²		
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02094	27,02 €	0,57 €	0,070	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03141	27,02 €	0,85 €	0,105	
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05235	23,22 €	1,22 €	0,151	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				20,36 €	2,527	
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	1,10479	96,42 €	106,53 €	13,217	
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,40844	3,67 €	8,85 €	1,098	
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,42222	6,37 €	2,69 €	0,334	
Coef. Facha. 0,5	Tabique de fachada calle	m²	0,98883	22,41 €	22,16 €	2,749	
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12093	25,02 €	3,03 €	0,375	
ml/m² sum	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10026	27,51 €	2,76 €	0,342	
Coef. Ventil. 0,181	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,08636	30,69 €	2,65 €	0,329	
	Tabicón distribuciones	m²	0,67963	29,39 €	19,98 €	2,478	
m²/m² sum	Tabique en distribuciones	m²	0,24574	22,41 €	5,51 €	0,683	
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				174,13 €	21,605	
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,85949	13,12 €	24,39 €	3,026	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,59431	14,01 €	8,32 €	1,033	
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m²	0,20877	21,64 €	4,52 €	0,560	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m² compra)	m²	0,49117	33,09 €	16,25 €	2,017	
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				53,49 €	6,636	
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m³	m²	1,03274	9,27 €	9,57 €	1,187	
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,58423	6,18 €	3,61 €	0,448	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,08867	19,76 €	1,75 €	0,217	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,07330	18,89 €	1,38 €	0,172	
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				16,32 €	2,024	
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m² compra)	m²	0,14623	42,83 €	6,26 €	0,777	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m²	0,69820	42,75 €	29,85 €	3,703	
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,70284	5,11 €	3,59 €	0,446	
	Gradas de roble sobre peldaño de obra	ml	0,15078	84,96 €	12,81 €	1,589	
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,16754	6,21 €	1,04 €	0,129	
	Total capítulo de solados por m² construido				53,55 €	6,644	
Carpintería exterior 0,181 m²/m² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,13603	226,96 €	30,87 €	3,830	
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,01681	236,23 €	3,97 €	0,493	
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39811	6,58 €	2,62 €	0,325	
	Colocación carpintería exterior	m²	0,15284	33,85 €	5,17 €	0,642	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39811	2,58 €	1,03 €	0,127	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,12093	39,38 €	4,76 €	0,591	
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,18147	38,79 €	7,04 €	0,873	
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m²	0,13756	28,02 €	3,85 €	0,478	
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				59,32 €	7,360	
Carpintería interior 0,085 m²/m² sum	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00524	651,50 €	3,41 €	0,423	
	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,02435	256,09 €	6,23 €	0,774	
	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,02618	246,72 €	6,46 €	0,801	
	Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz	ud	0,01571	274,17 €	4,31 €	0,534	
	Colocación de cercos interiores	m²	0,13204	18,01 €	2,38 €	0,295	
	Barandado escalera de 90 cm, balaustrada y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación	ml	0,05235	309,18 €	16,19 €	2,008	
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				38,98 €	4,836	
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00524	425,74 €	2,23 €	0,277	
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ml	0,10890	18,21 €	1,98 €	0,246	
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00524	261,45 €	1,37 €	0,170	
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00524	323,29 €	1,69 €	0,210	
2	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00524	338,38 €	1,77 €	0,220	
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00524	460,04 €	2,41 €	0,299	
1	Bañera 1,20, lavabo, inoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00524	731,38 €	3,83 €	0,475	

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma					Aislado	191,00 m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,01047	482,11 €	5,05 €	0,626
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01047	585,16 €	6,13 €	0,760
	Bañera 1,70, lavabo,inodoro,bidé,"Dama"griferia monomando Victoria Plus	ud	0,01047	923,28 €	9,67 €	1,199
	Ayudas albañilería	ud	0,00524	554,02 €	2,90 €	0,360
	Total capítulo de fontanería por m² construido				39,03 €	4,842
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00524	2.130,38 €	11,15 €	1,384
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,05393	14,30 €	0,77 €	0,096
	Caldera totalmente instalada,incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00524	2.726,11 €	14,27 €	1,771
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,69243	18,76 €	12,99 €	1,612
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08782	189,20 €	16,62 €	2,062
	Ayudas de albañilería	ud	0,00524	215,78 €	1,13 €	0,140
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				56,93 €	7,064
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,00524	2.681,89 €	14,04 €	1,742
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00524	924,86 €	4,84 €	0,601
	Total capítulo de energía solar por m² construido				18,88 €	2,343
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00400	90,29 €	0,36 €	0,045
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,09520	12,82 €	1,22 €	0,151
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00524	247,65 €	1,30 €	0,161
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00524	528,34 €	2,77 €	0,343
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00524	1.799,86 €	9,42 €	1,169
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00524	291,18 €	1,52 €	0,189
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00400	414,45 €	1,66 €	0,206
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00400	3.791,02 €	15,16 €	1,881
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00524	513,63 €	2,69 €	0,334
	Total capítulo de electricidad por m² construido				36,10 €	4,479
Telecomunica. 3 Tubos 4 Tomas ser.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00524	435,13 €	2,28 €	0,283
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,05235	70,15 €	3,67 €	0,456
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,08900	13,05 €	1,16 €	0,144
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,05235	8,64 €	0,45 €	0,056
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00524	153,22 €	0,80 €	0,100
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,07853	7,63 €	0,60 €	0,074
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00524	710,42 €	3,72 €	0,461
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,05235	12,87 €	0,67 €	0,084
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,05235	15,95 €	0,84 €	0,104
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,05235	14,25 €	0,75 €	0,093
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00262	153,46 €	0,40 €	0,050
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00524	111,59 €	0,58 €	0,072
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02094	134,25 €	2,81 €	0,349
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00698	163,11 €	1,14 €	0,141
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				19,88 €	2,466
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	1,79439	4,03 €	7,24 €	0,898
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	0,69820	4,14 €	2,89 €	0,359
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,14623	4,14 €	0,61 €	0,075
	Total capítulo de pintura por m² construido				10,74 €	1,332
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	13,33 €	13,33 €	1,654
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				13,33 €	1,654
	Total de ejecución material por m². construido de unifamiliar tipo medio			191,00 m2	806,00 €	100,00

4.1.2. Zona de valor 03DD

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la casa de campo con uso residencial que se desarrolle en esta zona de valor es de 603,00 Euros/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	14,18 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	145,61 m2
Fachada a calle	72,81 ml
Tabique distribuciones	25,11 ml
Superficie construida	172,00 m2
Carpintería exterior	26,36 m2
Carpintería interior	12,58 m2
Superficie parcela	280,00 m2
Altura edificación	B+I+Bajocub
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 medio por m ² construido de la misma				Aislado 172,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,10246	29,18 €	2,99 €	0,496
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	65,99 €	2,31 €	0,383
	Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación	m ³	0,03719	133,56 €	4,97 €	0,824
	Hormi. limpi. 0,50 ml	m ³	0,03026	136,65 €	4,14 €	0,686
	Total capítulo cimentación por m ² construido				14,40 €	2,389
Saneamiento Sótano o SS.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,06584	27,33 €	1,80 €	0,298
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,03776	21,11 €	0,80 €	0,132
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,31992	17,34 €	5,55 €	0,920
	Planta baja 1 Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,05384	16,12 €	0,87 €	0,144
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,01163	147,77 €	1,72 €	0,285
Plantas vivi.	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,04653	169,01 €	7,86 €	1,304
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				18,59 €	3,084
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02747	116,02 €	3,19 €	0,529
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02747	116,02 €	3,19 €	0,529
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00581	1.218,86 €	7,09 €	1,175
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,03198	21,19 €	0,68 €	0,112
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,08721	21,90 €	1,91 €	0,317
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,14534	8,59 €	1,25 €	0,207
	Total capítulo acometidas por m ² construido				17,30 €	2,868
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m ³	0,02102	239,43 €	5,03 €	0,835
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,3668	0,72 €	6,73 €	1,117
	Planta baja 1 Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16185	50,30 €	8,14 €	1,350
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,84043	10,04 €	8,44 €	1,399
	Plantas vivi. Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,72 €	0,79 €	0,131
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68381	5,96 €	4,07 €	0,676
	Entrecubierta Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	21,99 €	21,99 €	3,647
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,48 €	0,48 €	0,079
	Total capítulo estructura por m ² construido				55,69 €	9,235
	Cubierta 1 Alturas					
100,00 %	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	1,00000	32,68 €	32,68 €	5,420
	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	1,00000	29,56 €	29,56 €	4,903
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,07270	31,57 €	2,30 €	0,381

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma					Aislado	172,00 m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
inclinada	Canalón de PVC	ml	0,40599	24,83 €	10,08 €	1,672
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12180	20,49 €	2,50 €	0,414
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,36539	123,17 €	45,00 €	7,463
	Total capítulo cubierta por m² construido				122,12 €	20,252
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,01163	358,26 €	4,17 €	0,691
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,01163	12,05 €	0,14 €	0,023
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,01163	12,05 €	0,14 €	0,023
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m³/hr,	ud	0,01163	102,81 €	1,20 €	0,198
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,02326	12,05 €	0,28 €	0,046
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,01163	18,09 €	0,21 €	0,035
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03488	18,09 €	0,63 €	0,105
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,04651	15,55 €	0,72 €	0,120
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				7,49 €	1,242
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	1,11114	64,56 €	71,73 €	11,896
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,42229	2,46 €	5,96 €	0,988
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,42327	4,27 €	1,81 €	0,299
	Coef. Facha. 0,5	m²	0,99131	15,01 €	14,88 €	2,467
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12123	16,76 €	2,03 €	0,337
	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10051	18,43 €	1,85 €	0,307
	Coef. Ventil. 0,181	m²	0,13285	20,55 €	2,73 €	0,453
	Tabicón distribuciones	m²	0,59516	19,68 €	11,72 €	1,943
	m²/m² sum	m²	0,20792	15,01 €	3,12 €	0,517
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				115,82 €	19,208
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,92652	8,79 €	16,93 €	2,807
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,65285	9,38 €	6,12 €	1,016
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m²	0,19370	14,49 €	2,81 €	0,466
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m² compra)	m²	0,31748	22,16 €	7,04 €	1,167
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				32,89 €	5,455
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m³	m²	1,03533	6,21 €	6,42 €	1,065
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	1,36539	4,14 €	5,65 €	0,937
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,08889	13,24 €	1,18 €	0,195
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				13,25 €	2,198
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m² compra)	m²	0,09986	28,69 €	2,86 €	0,475
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m²	0,74669	28,63 €	21,38 €	3,545
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,70676	3,42 €	2,42 €	0,401
	Total capítulo de solados por m² construido				26,66 €	4,422
Carpintería exterior 0,181 m²/m² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,13637	152,00 €	20,73 €	3,438
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,01685	158,21 €	2,67 €	0,442
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39910	4,41 €	1,76 €	0,292
	Colocación carpintería exterior	m²	0,15322	22,67 €	3,47 €	0,576
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39910	1,73 €	0,69 €	0,114
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,12123	26,38 €	3,20 €	0,530
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,18193	25,98 €	4,73 €	0,784
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m²	0,13790	18,76 €	2,59 €	0,429
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				39,83 €	6,605
Carpintería interior 0,073 m²/m² sum	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,00581	436,34 €	2,54 €	0,421
	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,02122	171,51 €	3,64 €	0,604
	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud	0,02907	165,24 €	4,80 €	0,797
	Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz	ud	0,00581	183,62 €	1,07 €	0,177
	Colocación de cercos interiores	m²	0,11549	12,07 €	1,39 €	0,231
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				13,44 €	2,229
Fontanería Cocina	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00581	285,14 €	1,66 €	0,275
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ml	0,08721	12,20 €	1,06 €	0,176

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma				Aislado	172,00 m²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
1 Baño Aseo 1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00581	175,10 €	1,02 €	0,169
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00581	216,52 €	1,26 €	0,209
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00581	226,63 €	1,32 €	0,218
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00581	308,11 €	1,79 €	0,297
	Bañera 1,20, lavabo, inodoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00581	489,83 €	2,85 €	0,472
	Ayudas albañilería	ud	0,00581	263,77 €	1,53 €	0,254
	Total capítulo de fontanería por m² construido				12,49 €	2,071
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00581	1.426,80 €	8,30 €	1,376
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,02616	9,58 €	0,25 €	0,042
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00581	1.670,29 €	9,71 €	1,610
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,69417	12,57 €	8,72 €	1,447
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08804	126,72 €	11,16 €	1,850
	Ayudas de albañilería	ud	0,00581	144,51 €	0,84 €	0,139
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				38,98 €	6,464
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,00581	1.796,17 €	10,44 €	1,732
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00581	619,41 €	3,60 €	0,597
	Total capítulo de energía solar por m² construido				14,04 €	2,329
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00581	60,47 €	0,35 €	0,058
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,10465	8,59 €	0,90 €	0,149
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00581	165,86 €	0,96 €	0,160
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00581	327,40 €	1,90 €	0,316
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00581	1.068,87 €	6,21 €	1,031
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00581	195,02 €	1,13 €	0,188
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00581	245,81 €	1,43 €	0,237
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00581	2.539,00 €	14,76 €	2,448
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00581	344,00 €	2,00 €	0,332
	Total capítulo de electricidad por m² construido				29,66 €	4,918
Telecomunica. 3 Tubos 4 Tomas ser.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00581	287,10 €	1,67 €	0,277
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,05814	46,98 €	2,73 €	0,453
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,09883	8,74 €	0,86 €	0,143
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,05814	5,79 €	0,34 €	0,056
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00581	102,62 €	0,60 €	0,099
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,08721	5,11 €	0,45 €	0,074
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00581	475,80 €	2,77 €	0,459
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,05814	8,62 €	0,50 €	0,083
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,05814	10,68 €	0,62 €	0,103
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,05814	9,55 €	0,56 €	0,092
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00291	102,78 €	0,30 €	0,050
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00581	74,74 €	0,43 €	0,072
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02326	89,91 €	2,09 €	0,347
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00775	109,24 €	0,85 €	0,140
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				14,76 €	2,447
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	1,85909	2,70 €	5,02 €	0,833
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	0,74669	2,77 €	2,07 €	0,344
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,09986	2,77 €	0,28 €	0,046
	Total capítulo de pintura por m² construido				7,37 €	1,223
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	8,22 €	8,22 €	1,363
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				8,22 €	1,363
	Total de ejecución material por m². construido de unifamiliar tipo medio			172,00 m²	603,00 €	100,00

4.1.1. Zona de valor 00RE

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en esta zona de valor es de 432,00 Euros/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	10,88 m ²	Superficie construida privada	105,82 m ²
Superficie 1 baño	4,32 m ²	P.P. común rellano escalera	6,63 m ²
Superficie aseo	3,14 m ²	P.P. común portal de acceso	4,03 m ²
Superficie útil	90,00 m ²	P.P. sala cuarto calderas	2,19 m ²
Fachada a calle	32,05 m	P.P. cuarto de contadores	1,03 m ²
Fachada a patios	0,04 m	Superficie construida	122,75 m ²
Medianil 1/2 asta	10,52 m	Carpintería exterior	9,83 m ²
Tabicón distribuciones	26,55 m	Carpintería interior	17,57 m ²
Tabique distribuciones	16,97 m	Altura edificación	S+B+2
Conductos ventilación	0,47 m ²	Altura de planta	2,6+0,30

El coste de ejecución material del uso residencial por m² construido de acuerdo a las cuantías y calidades que a continuación se describen es el siguiente:

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m ³	0,02905	35,42 €	1,03 €	0,238
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,00354	58,26 €	0,21 €	0,048
4 Kg/cm ²	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,02550	102,84 €	2,62 €	0,607
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,75 €	0,62 €	0,143
	Total capítulo cimentación por m ² construido.				4,48 €	1,036
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,01515	23,98 €	0,36 €	0,084
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	35,33 €	0,05 €	0,011
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	27,07 €	0,10 €	0,022
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	21,23 €	0,35 €	0,082
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	17,29 €	1,07 €	0,248
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	16,01 €	0,18 €	0,041
2	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	172,64 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	136,85 €	0,42 €	0,098
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	109,66 €	0,78 €	0,181
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				3,33 €	0,770
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	115,00 €	0,56 €	0,129
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	121,97 €	0,59 €	0,137
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.352,11 €	0,48 €	0,112
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,343
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	22,19 €	0,97 €	0,224
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	21,98 €	0,18 €	0,041
	Caja general de protección	ud	0,00050	317,09 €	0,16 €	0,037
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	30,62 €	0,50 €	0,115
	Total capítulo acometidas por m ² construido				4,91 €	1,137
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0413	0,75 €	6,81 €	1,576
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16488	52,22 €	8,61 €	1,993
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,83652	10,52 €	8,80 €	2,036
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,75 €	0,83 €	0,192
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68810	6,22 €	4,28 €	0,991
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	18,05 €	18,05 €	4,178
2	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	0,116
	Total capítulo estructura por m ² construido				47,88 €	11,08
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,25000	52,65 €	13,16 €	3,047

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
4	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	33,07 €	0,60 €	0,139	
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	54,75 €	1,37 €	0,317	
	Canalón de PVC	ml	0,06476	24,22 €	1,57 €	0,363	
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,07771	19,23 €	1,49 €	0,346	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,05828	105,00 €	6,12 €	1,417	
	Total capítulo cubierta por m² construido				24,31 €	5,628	
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0051 m²/m²	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	358,38 €	2,84 €	0,657	
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	177,34 €	1,40 €	0,325	
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	11,91 €	0,44 €	0,103	
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	10,46 €	0,50 €	0,115	
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	17,16 €	0,41 €	0,094	
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	11,91 €	0,44 €	0,103	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	39,60 €	1,25 €	0,290	
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	15,22 €	0,84 €	0,195	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				8,13 €	1,881	
Tabiquerías Coef. Facha. 0,356122426 ml/m² sum Coef. Ventil. 0,1092 m²/m² sum Superficie ocupada 0,1148 m²/m²	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	0,66344	59,69 €	39,60 €	9,167	
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,40 €	3,47 €	0,803	
	Tabique de fachada calle	m²	0,56660	13,62 €	7,72 €	1,786	
	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m²	0,03947	38,11 €	1,50 €	0,348	
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,11 €	1,04 €	0,242	
	Tabique de fachada patio	m²	0,00090	13,62 €	0,01 €	0,003	
	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	32,96 €	4,18 €	0,968	
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	16,12 €	1,06 €	0,246	
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	19,30 €	0,99 €	0,229	
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,13889	19,41 €	2,70 €	0,624	
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m²	0,20144	11,14 €	2,24 €	0,519	
	Tabicón distribuciones	m²	0,47360	17,07 €	8,08 €	1,871	
	Tabique en distribuciones	m²	0,30081	13,62 €	4,10 €	0,948	
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				76,70 €	17,75	
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,55522	7,76 €	12,08 €	2,795	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,56001	8,35 €	4,67 €	1,082	
	Falso techo de escayola en vestibulo, paso, baño y aseo	m²	0,15227	14,01 €	2,13 €	0,494	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m² compra)	m²	0,53559	21,61 €	11,57 €	2,679	
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				30,46 €	7,051	
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m²	0,63543	5,70 €	3,62 €	0,838	
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,30828	4,33 €	1,34 €	0,309	
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	m²	0,35614	3,88 €	1,38 €	0,320	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,35614	2,95 €	1,05 €	0,243	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,12700	13,86 €	1,76 €	0,408	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	11,46 €	1,50 €	0,346	
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				10,64 €	2,464	
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silícea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m²	0,71228	10,13 €	7,22 €	1,670	
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m² compra)	m²	0,14513	17,52 €	2,54 €	0,589	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m²	0,56715	16,28 €	9,23 €	2,137	
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,27 €	2,02 €	0,467	
	Total capítulo de solados por m² construido				21,01 €	4,863	
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,06922	158,44 €	10,97 €	2,539	
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,00856	164,94 €	1,41 €	0,327	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
0,1092 m²/m² sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	4,62 €	1,17 €	0,271
	Colocación carpintería exterior	m²	0,07778	21,95 €	1,71 €	0,395
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,61 €	0,41 €	0,094
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,06604	26,62 €	1,76 €	0,407
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,09489	26,61 €	2,52 €	0,584
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m²	0,07000	23,45 €	1,64 €	0,380
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				21,59 €	4,997
Carpintería interior 0,195 m²/m² sum	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	361,41 €	2,86 €	0,662
	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	156,82 €	4,53 €	1,049
	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	146,46 €	3,48 €	0,805
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	173,26 €	2,74 €	0,635
	Colocación de cercos interiores	m²	0,13905	12,64 €	1,76 €	0,407
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				15,37 €	3,557
Fontanería Cocina 1 Baño 1 Aseo 1	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.098,75 €	1,09 €	0,252
	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	104,22 €	0,82 €	0,191
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	10,07 €	1,55 €	0,359
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	188,74 €	1,49 €	0,346
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	203,95 €	1,61 €	0,374
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	238,12 €	1,88 €	0,436
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	250,63 €	1,98 €	0,459
	Bañera 1,2,lavabo, inoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	485,39 €	3,84 €	0,889
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	261,77 €	2,07 €	0,480
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	320,44 €	2,54 €	0,587
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	620,35 €	4,91 €	1,136
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	288,69 €	2,28 €	0,529
	Total capítulo de fontanería por m² construido				26,08 €	6,037
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	1.768,20 €	0,87 €	0,202
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	11.998,49 €	5,93 €	1,374
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	12.406,43 €	6,14 €	1,421
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.414,29 €	0,70 €	0,162
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.569,30 €	0,78 €	0,180
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.137,63 €	1,55 €	0,359
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	7.425,31 €	3,67 €	0,850
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	14.768,21 €	7,30 €	1,691
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	56,65 €	2,63 €	0,610
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	46,89 €	2,18 €	0,505
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	649,06 €	5,14 €	1,189
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	9,08 €	4,82 €	1,115
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07408	110,14 €	8,16 €	1,889
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	213,23 €	1,63 €	0,378
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	137,02 €	1,08 €	0,251
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				52,60 €	12,176
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00791	892,53 €	7,06 €	1,635
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	470,20 €	3,72 €	0,861
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	103,04 €	0,82 €	0,189

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m² construido.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	73,15 €	0,58 €	0,134
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	128,27 €	1,02 €	0,235
	Total capítulo de energía solar por m² construido				13,19 €	3,054
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	60,54 €	0,48 €	0,111
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	8,62 €	1,33 €	0,307
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	138,90 €	1,10 €	0,254
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	229,72 €	1,82 €	0,421
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	986,65 €	7,81 €	1,808
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	95,00 €	0,75 €	0,174
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	55,72 €	0,44 €	0,102
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	2.555,87 €	0,87 €	0,202
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	343,91 €	2,72 €	0,630
	Total capítulo de electricidad por m² construido				17,32 €	4,009
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	326,77 €	0,13 €	0,030
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	48,00 €	0,19 €	0,044
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	9,49 €	0,06 €	0,015
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	6,56 €	0,03 €	0,006
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00040	107,48 €	0,04 €	0,010
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	92,47 €	0,04 €	0,008
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	5,35 €	0,03 €	0,007
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	619,24 €	0,25 €	0,057
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00040	1.553,41 €	0,61 €	0,142
6 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02533	9,03 €	0,23 €	0,053
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,02612	11,19 €	0,29 €	0,068
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,02612	10,00 €	0,26 €	0,060
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	175,91 €	0,42 €	0,097
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	107,65 €	0,26 €	0,059
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00791	78,28 €	0,62 €	0,143
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02374	94,17 €	2,24 €	0,518
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00791	114,41 €	0,91 €	0,210
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				6,60 €	1,527
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m²	1,52420	2,63 €	4,01 €	0,928
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m²	0,56715	3,11 €	1,76 €	0,408
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,14513	3,11 €	0,45 €	0,104
	Total capítulo de pintura por m² construido				6,22 €	1,440
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	179,18 €	1,42 €	0,328
	Total capítulo de varios por m² construido				1,42 €	0,328
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	5,57 €	5,57 €	1,288
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				5,57 €	1,288
Elementos	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m²	0,04969	253,65 €	12,60 €	2,917
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m²	0,02714	505,17 €	13,71 €	3,174
ocupada	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m²	0,00733	325,15 €	2,38 €	0,552
0,0960	Recintos telecomunicaciones	m²	0,00314	238,86 €	0,75 €	0,174
m²/m²	Sala de calderas calefacción	m²	0,00868	548,84 €	4,76 €	1,103
	Total capítulo de elementos comunes por m² construido				34,21 €	7,919

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Total de ejecución material por m². construido de vivienda tipo medio			125,75 m²	432,00 €	100,0

4.1.2. Zona de valor 00RG

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

Superficie cocina	10,88 m²	Superficie construida privada	105,82 m²
Superficie 1 baño	4,32 m²	P.P. común rellano escalera	6,63 m²
Superficie aseo	3,14 m²	P.P. común portal de acceso	4,03 m²
Superficie útil	90,00 m²	P.P. sala cuarto calderas	2,19 m²
Fachada a calle	32,05 m	P.P. cuarto de contadores	1,03 m²
Fachada a patios	0,04 m	Superficie construida	122,75 m²
Medianil 1/2 asta	10,52 m	Carpintería exterior	9,83 m²
Tabicón distribuciones	26,55 m	Carpintería interior	17,57 m²
Tabique distribuciones	16,97 m	Altura edificación	S+B+2
Conductos ventilación	0,47 m²	Altura de planta	2,6+0,30

El coste de ejecución material del uso residencial por m² construido de acuerdo a las cuantías y calidades que a continuación se describen es el siguiente:

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m³	0,02905	42,65 €	1,24 €	0,238
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,00354	70,15 €	0,25 €	0,048
4 Kg/cm2	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,02550	123,83 €	3,16 €	0,607
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,91 €	0,74 €	0,143
	Total capítulo cimentación por m² construido.				5,39 €	1,036
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,01515	28,88 €	0,44 €	0,084
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	42,54 €	0,06 €	0,011
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	32,59 €	0,12 €	0,022
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	25,56 €	0,43 €	0,082
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	20,81 €	1,29 €	0,249
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	19,28 €	0,21 €	0,041
2	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	207,88 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	164,78 €	0,51 €	0,098
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	132,04 €	0,94 €	0,181
	Total capítulo saneamiento por m² construido				4,01 €	0,770
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	150,22 €	0,73 €	0,140
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	158,61 €	0,77 €	0,148
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.628,11 €	0,58 €	0,112
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,285
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	26,72 €	1,16 €	0,224
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D=160 mm	ml	0,00808	27,09 €	0,22 €	0,042
	Caja general de protección	ud	0,00050	381,82 €	0,19 €	0,037
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	36,86 €	0,60 €	0,115
	Total capítulo acometidas por m² construido				5,73 €	1,102
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	9,0413	0,91 €	8,20 €	1,577

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares					122,75 m²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16488	62,88 €	10,37 €	1,994
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,83652	12,66 €	10,59 €	2,037
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,91 €	1,00 €	0,192
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,68810	7,49 €	5,16 €	0,991
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	21,74 €	21,74 €	4,180
2	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,60 €	0,60 €	0,116
	Total capítulo estructura por m² construido				57,65 €	11,09
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,25000	63,40 €	15,85 €	3,048
4	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	39,82 €	0,72 €	0,139
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	65,93 €	1,65 €	0,317
	Canalón de PVC	ml	0,06476	29,16 €	1,89 €	0,363
	Bajante de pluviales PVC D=83 mm	ml	0,07771	23,15 €	1,80 €	0,346
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,05828	126,44 €	7,37 €	1,417
	Total capítulo cubierta por m² construido				29,28 €	5,630
Conductos	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	431,54 €	3,42 €	0,657
ventilación	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m³/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	213,54 €	1,69 €	0,325
Superf. Ocupad	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
0,0051	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	12,60 €	0,60 €	0,115
m²/m²	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	20,66 €	0,49 €	0,094
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	47,69 €	1,51 €	0,290
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	18,32 €	1,01 €	0,195
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				9,79 €	1,882
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	0,66344	71,87 €	47,68 €	9,170
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,89 €	4,18 €	0,803
0,356122426	Tabique de fachada calle	m²	0,56660	16,40 €	9,29 €	1,787
ml/m² sum	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m²	0,03947	45,88 €	1,81 €	0,348
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,95 €	1,26 €	0,242
Coef. Ventil.	Tabique de fachada patio	m²	0,00090	16,40 €	0,01 €	0,003
0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	39,69 €	5,03 €	0,968
m²/m² sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	19,40 €	1,28 €	0,246
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	23,24 €	1,19 €	0,229
Superficie	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,13889	23,38 €	3,25 €	0,624
ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m²	0,20144	13,41 €	2,70 €	0,520
0,1148	Tabicón distribuciones	m²	0,47360	20,55 €	9,73 €	1,872
m²/m²	Tabique en distribuciones	m²	0,30081	16,40 €	4,93 €	0,949
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				92,35 €	17,76
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,55522	9,35 €	14,54 €	2,796
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,56001	10,05 €	5,63 €	1,082
	Falso techo de escayola en vestibulo, paso, baño y aseo	m²	0,15227	16,87 €	2,57 €	0,494
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m² compra)	m²	0,53559	26,02 €	13,94 €	2,680
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				36,68 €	7,053
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m²	0,63543	6,86 €	4,36 €	0,838
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,30828	5,22 €	1,61 €	0,309
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	m²	0,35614	4,67 €	1,66 €	0,320
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,35614	3,55 €	1,26 €	0,243
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,12700	16,69 €	2,12 €	0,408
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	13,80 €	1,80 €	0,346
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				12,82 €	2,465
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silíceas y 350 kg de cemento, de 5 cm	m²	0,71228	12,20 €	8,69 €	1,671

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares					122,75 m²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m² compra)	m²	0,14513	21,10 €	3,06 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m²	0,56715	19,60 €	11,12 €	2,138
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,94 €	2,43 €	0,467
	Total capítulo de solados por m² construido				25,30 €	4,865
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,06922	190,78 €	13,21 €	2,540
0,1092	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,00856	198,61 €	1,70 €	0,327
m²/m² sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	5,56 €	1,41 €	0,271
	Colocación carpintería exterior	m²	0,07778	26,43 €	2,06 €	0,395
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,94 €	0,49 €	0,094
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,06604	32,06 €	2,12 €	0,407
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,09489	32,04 €	3,04 €	0,585
	Vidrio climait 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m²	0,07000	28,24 €	1,98 €	0,380
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				25,99 €	4,999
Carpintería interior	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	435,18 €	3,44 €	0,662
0,195	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	188,83 €	5,45 €	1,049
m²/m² sum	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	176,35 €	4,19 €	0,805
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	208,63 €	3,30 €	0,635
	Colocación de cercos interiores	m²	0,13905	15,22 €	2,12 €	0,407
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				18,50 €	3,558
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.323,04 €	1,31 €	0,252
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	125,49 €	0,99 €	0,191
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	12,12 €	1,87 €	0,359
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	227,26 €	1,80 €	0,346
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	245,58 €	1,94 €	0,374
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	286,72 €	2,27 €	0,436
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	301,79 €	2,39 €	0,459
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	584,48 €	4,63 €	0,890
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	315,21 €	2,49 €	0,480
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	385,85 €	3,05 €	0,587
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	746,98 €	5,91 €	1,137
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	347,62 €	2,75 €	0,529
	Total capítulo de fontanería por m² construido				31,40 €	6,039
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	2.129,14 €	1,05 €	0,203
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.447,70 €	7,15 €	1,374
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.938,92 €	7,39 €	1,421
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.702,99 €	0,84 €	0,162
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.889,64 €	0,93 €	0,180
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.778,10 €	1,87 €	0,359
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	8.941,01 €	4,42 €	0,850
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	17.782,79 €	8,80 €	1,692
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	68,22 €	3,17 €	0,610
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	56,47 €	2,63 €	0,505
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	781,55 €	6,19 €	1,189
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	10,93 €	5,80 €	1,116
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07408	132,62 €	9,82 €	1,889
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	256,75 €	1,97 €	0,379
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	164,99 €	1,31 €	0,251
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				63,34 €	12,180
Energía	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00791	1.074,72 €	8,51 €	1,636

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares					122,75 m²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
solar	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	566,18 €	4,48 €	0,862
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	124,07 €	0,98 €	0,189
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	88,08 €	0,70 €	0,134
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	154,45 €	1,22 €	0,235
	Total capítulo de energía solar por m² construido				15,89 €	3,055
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	72,90 €	0,58 €	0,111
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	10,37 €	1,60 €	0,307
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	167,26 €	1,32 €	0,255
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	276,61 €	2,19 €	0,421
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	1.188,05 €	9,40 €	1,808
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	114,39 €	0,91 €	0,174
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	67,09 €	0,53 €	0,102
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	3.077,60 €	1,05 €	0,202
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	414,11 €	3,28 €	0,630
	Total capítulo de electricidad por m² construido				20,85 €	4,010
Telecomunica. 6 Tubos 3 Tomas ser.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	395,56 €	0,16 €	0,030
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	57,80 €	0,23 €	0,044
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	11,42 €	0,08 €	0,015
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	7,90 €	0,03 €	0,006
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00040	129,42 €	0,05 €	0,010
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	111,35 €	0,04 €	0,008
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	6,44 €	0,04 €	0,007
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	745,65 €	0,30 €	0,057
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00040	1.870,50 €	0,74 €	0,142
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02533	10,87 €	0,28 €	0,053
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,02612	13,47 €	0,35 €	0,068
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,02612	12,04 €	0,31 €	0,060
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	211,82 €	0,50 €	0,097
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	129,62 €	0,31 €	0,059
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00791	94,26 €	0,75 €	0,143
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02374	113,39 €	2,69 €	0,518
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00791	137,77 €	1,09 €	0,210
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				7,94 €	1,527
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m²	1,52420	3,17 €	4,83 €	0,928
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m²	0,56715	3,74 €	2,12 €	0,408
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,14513	3,74 €	0,54 €	0,104
	Total capítulo de pintura por m² construido				7,49 €	1,441
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	215,75 €	1,71 €	0,328
	Total capítulo de varios por m² construido				1,71 €	0,328
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	6,70 €	6,70 €	1,289
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				6,70 €	1,289
Elementos ocupada 0,0960 m²/m²	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m²	0,04969	305,42 €	15,18 €	2,918
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m²	0,02714	608,29 €	16,51 €	3,175
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m²	0,00733	391,52 €	2,87 €	0,552
	Recintos telecomunicaciones	m²	0,00314	287,62 €	0,90 €	0,174
	Sala de calderas calefacción	m²	0,00868	660,87 €	5,74 €	1,103

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares					122,75 m²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Total capítulo de elementos comunes por m² construido				41,20 €	7,922
	Total de ejecución material por m². construido de vivienda tipo medio			122,75 m²	520,00 €	100,0

4.1.3. Zona de valor 00PT

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

Superficie cocina	10,88 m²	Superficie construida privada	105,82 m²
Superficie 1 baño	4,32 m²	P.P. común rellano escalera	6,63 m²
Superficie aseo	3,14 m²	P.P. común portal de acceso	4,03 m²
Superficie útil	90,00 m²	P.P. sala cuarto calderas	2,19 m²
Fachada a calle	32,05 m	P.P. cuarto de contadores	1,03 m²
Fachada a patios	0,04 m	Superficie construida	122,75 m²
Medianil 1/2 asta	10,52 m	Carpintería exterior	9,83 m²
Tabicón distribuciones	26,55 m	Carpintería interior	17,57 m²
Tabique distribuciones	16,97 m	Altura edificación	S+B+2
Conductos ventilación	0,47 m²	Altura de planta	2,6+0,30

El coste de ejecución material del uso residencial por m² construido de acuerdo a las cuantías y calidades que a continuación se describen es el siguiente:

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares					122,75 m²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m³	0,02905	42,65 €	1,24 €	0,238
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,00354	70,15 €	0,25 €	0,048
4 Kg/cm2	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,02550	123,83 €	3,16 €	0,607
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,91 €	0,74 €	0,143
	Total capítulo cimentación por m² construido.				5,39 €	1,036
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,01515	28,88 €	0,44 €	0,084
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	42,54 €	0,06 €	0,011
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	32,59 €	0,12 €	0,022
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	25,56 €	0,43 €	0,082
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	20,81 €	1,29 €	0,249
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	19,28 €	0,21 €	0,041
2	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	207,88 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	164,78 €	0,51 €	0,098
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	132,04 €	0,94 €	0,181
	Total capítulo saneamiento por m² construido				4,01 €	0,770
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	150,22 €	0,73 €	0,140
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	158,61 €	0,77 €	0,148
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.628,11 €	0,58 €	0,112
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,285
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	26,72 €	1,16 €	0,224
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D=160 mm	ml	0,00808	27,09 €	0,22 €	0,042
	Caja general de protección	ud	0,00050	381,82 €	0,19 €	0,037
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	36,86 €	0,60 €	0,115
	Total capítulo acometidas por m² construido				5,73 €	1,102
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	9,0413	0,91 €	8,20 €	1,577

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares					122,75 m²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16488	62,88 €	10,37 €	1,994
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,83652	12,66 €	10,59 €	2,037
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,91 €	1,00 €	0,192
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,68810	7,49 €	5,16 €	0,991
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	21,74 €	21,74 €	4,180
2	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,60 €	0,60 €	0,116
	Total capítulo estructura por m² construido				57,65 €	11,09
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,25000	63,40 €	15,85 €	3,048
4	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	39,82 €	0,72 €	0,139
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	65,93 €	1,65 €	0,317
	Canalón de PVC	ml	0,06476	29,16 €	1,89 €	0,363
	Bajante de pluviales PVC D=83 mm	ml	0,07771	23,15 €	1,80 €	0,346
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,05828	126,44 €	7,37 €	1,417
	Total capítulo cubierta por m² construido				29,28 €	5,630
Conductos	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	431,54 €	3,42 €	0,657
ventilación	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	213,54 €	1,69 €	0,325
Superf. Ocupad	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
0,0051	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	12,60 €	0,60 €	0,115
m²/m²	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	20,66 €	0,49 €	0,094
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	47,69 €	1,51 €	0,290
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	18,32 €	1,01 €	0,195
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				9,79 €	1,882
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	0,66344	71,87 €	47,68 €	9,170
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,89 €	4,18 €	0,803
0,356122426	Tabique de fachada calle	m²	0,56660	16,40 €	9,29 €	1,787
ml/m² sum	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m²	0,03947	45,88 €	1,81 €	0,348
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,95 €	1,26 €	0,242
Coef. Ventil.	Tabique de fachada patio	m²	0,00090	16,40 €	0,01 €	0,003
0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	39,69 €	5,03 €	0,968
m²/m² sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	19,40 €	1,28 €	0,246
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	23,24 €	1,19 €	0,229
Superficie	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,13889	23,38 €	3,25 €	0,624
ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m²	0,20144	13,41 €	2,70 €	0,520
0,1148	Tabicón distribuciones	m²	0,47360	20,55 €	9,73 €	1,872
m²/m²	Tabique en distribuciones	m²	0,30081	16,40 €	4,93 €	0,949
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				92,35 €	17,76
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,55522	9,35 €	14,54 €	2,796
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,56001	10,05 €	5,63 €	1,082
	Falso techo de escayola en vestibulo, paso, baño y aseo	m²	0,15227	16,87 €	2,57 €	0,494
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m² compra)	m²	0,53559	26,02 €	13,94 €	2,680
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				36,68 €	7,053
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m²	0,63543	6,86 €	4,36 €	0,838
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,30828	5,22 €	1,61 €	0,309
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	m²	0,35614	4,67 €	1,66 €	0,320
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,35614	3,55 €	1,26 €	0,243
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,12700	16,69 €	2,12 €	0,408
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	13,80 €	1,80 €	0,346
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				12,82 €	2,465
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silíceas y 350 kg de cemento, de 5 cm	m²	0,71228	12,20 €	8,69 €	1,671

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares					122,75 m²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m² compra)	m²	0,14513	21,10 €	3,06 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m²	0,56715	19,60 €	11,12 €	2,138
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,94 €	2,43 €	0,467
	Total capítulo de solados por m² construido				25,30 €	4,865
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,06922	190,78 €	13,21 €	2,540
0,1092	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,00856	198,61 €	1,70 €	0,327
m²/m² sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	5,56 €	1,41 €	0,271
	Colocación carpintería exterior	m²	0,07778	26,43 €	2,06 €	0,395
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,94 €	0,49 €	0,094
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,06604	32,06 €	2,12 €	0,407
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,09489	32,04 €	3,04 €	0,585
	Vidrio climait 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m²	0,07000	28,24 €	1,98 €	0,380
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				25,99 €	4,999
Carpintería interior	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	435,18 €	3,44 €	0,662
0,195	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	188,83 €	5,45 €	1,049
m²/m² sum	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	176,35 €	4,19 €	0,805
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	208,63 €	3,30 €	0,635
	Colocación de cercos interiores	m²	0,13905	15,22 €	2,12 €	0,407
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				18,50 €	3,558
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.323,04 €	1,31 €	0,252
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	125,49 €	0,99 €	0,191
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	12,12 €	1,87 €	0,359
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	227,26 €	1,80 €	0,346
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	245,58 €	1,94 €	0,374
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	286,72 €	2,27 €	0,436
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	301,79 €	2,39 €	0,459
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	584,48 €	4,63 €	0,890
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	315,21 €	2,49 €	0,480
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	385,85 €	3,05 €	0,587
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	746,98 €	5,91 €	1,137
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	347,62 €	2,75 €	0,529
	Total capítulo de fontanería por m² construido				31,40 €	6,039
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	2.129,14 €	1,05 €	0,203
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.447,70 €	7,15 €	1,374
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.938,92 €	7,39 €	1,421
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.702,99 €	0,84 €	0,162
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.889,64 €	0,93 €	0,180
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.778,10 €	1,87 €	0,359
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	8.941,01 €	4,42 €	0,850
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	17.782,79 €	8,80 €	1,692
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	68,22 €	3,17 €	0,610
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	56,47 €	2,63 €	0,505
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	781,55 €	6,19 €	1,189
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	10,93 €	5,80 €	1,116
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07408	132,62 €	9,82 €	1,889
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	256,75 €	1,97 €	0,379
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	164,99 €	1,31 €	0,251
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				63,34 €	12,180
Energía	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00791	1.074,72 €	8,51 €	1,636

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares					122,75 m²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
solar	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	566,18 €	4,48 €	0,862
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	124,07 €	0,98 €	0,189
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	88,08 €	0,70 €	0,134
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	154,45 €	1,22 €	0,235
	Total capítulo de energía solar por m² construido				15,89 €	3,055
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	72,90 €	0,58 €	0,111
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	10,37 €	1,60 €	0,307
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	167,26 €	1,32 €	0,255
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	276,61 €	2,19 €	0,421
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	1.188,05 €	9,40 €	1,808
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	114,39 €	0,91 €	0,174
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	67,09 €	0,53 €	0,102
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	3.077,60 €	1,05 €	0,202
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	414,11 €	3,28 €	0,630
	Total capítulo de electricidad por m² construido				20,85 €	4,010
Telecomunica. 6 Tubos 3 Tomas ser.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	395,56 €	0,16 €	0,030
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	57,80 €	0,23 €	0,044
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	11,42 €	0,08 €	0,015
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	7,90 €	0,03 €	0,006
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00040	129,42 €	0,05 €	0,010
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	111,35 €	0,04 €	0,008
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	6,44 €	0,04 €	0,007
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	745,65 €	0,30 €	0,057
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00040	1.870,50 €	0,74 €	0,142
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02533	10,87 €	0,28 €	0,053
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,02612	13,47 €	0,35 €	0,068
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,02612	12,04 €	0,31 €	0,060
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	211,82 €	0,50 €	0,097
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	129,62 €	0,31 €	0,059
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00791	94,26 €	0,75 €	0,143
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02374	113,39 €	2,69 €	0,518
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00791	137,77 €	1,09 €	0,210
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				7,94 €	1,527
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m²	1,52420	3,17 €	4,83 €	0,928
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m²	0,56715	3,74 €	2,12 €	0,408
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,14513	3,74 €	0,54 €	0,104
	Total capítulo de pintura por m² construido				7,49 €	1,441
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	215,75 €	1,71 €	0,328
	Total capítulo de varios por m² construido				1,71 €	0,328
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	6,70 €	6,70 €	1,289
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				6,70 €	1,289
Elementos ocupada 0,0960 m²/m²	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m²	0,04969	305,42 €	15,18 €	2,918
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m²	0,02714	608,29 €	16,51 €	3,175
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m²	0,00733	391,52 €	2,87 €	0,552
	Recintos telecomunicaciones	m²	0,00314	287,62 €	0,90 €	0,174
	Sala de calderas calefacción	m²	0,00868	660,87 €	5,74 €	1,103

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
	Total capítulo de elementos comunes por m² construido				41,20 €	7,922	
	Total de ejecución material por m². construido de vivienda tipo medio			122,75 m²	520,00 €	100,0	

4.1.4. Zona de valor 00PP

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

Superficie cocina	13,40 m²	Superficie construida privada	120,27 m²
Superficie 1 baño	4,32 m²	P.P. común rellano escalera	7,17 m²
Superficie aseo	3,14 m²	P.P. común portal de acceso	4,03 m²
Superficie útil	120,00 m²	P.P. sala cuarto calderas	2,19 m²
Fachada a calle	42,73 m	P.P. cuarto de contadores	1,03 m²
Fachada a patios	0,25 m	Superficie construida	139,51 m²
Medianil 1/2 asta	8,77 m	Carpintería exterior	13,10 m²
Tabicón distribuciones	33,10 m	Carpintería interior	19,37 m²
Tabique distribuciones	21,16 m	Altura edificación	S+B+2
Conductos ventilación	0,55 m²	Altura de planta	2,6+0,30

El coste de ejecución material del uso residencial por m² construido de acuerdo a las cuantías y calidades que a continuación se describen es el siguiente:

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m³	0,02905	35,67 €	1,04 €	0,199	
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,00354	58,67 €	0,21 €	0,040	
4 Kg/cm2	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,02550	103,56 €	2,64 €	0,508	
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,76 €	0,62 €	0,120	
	Total capítulo cimentación por m² construido.				4,51 €	0,867	
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,01515	24,15 €	0,37 €	0,070	
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	35,58 €	0,05 €	0,009	
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	27,26 €	0,10 €	0,019	
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	21,38 €	0,36 €	0,069	
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	17,41 €	1,08 €	0,208	
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	16,12 €	0,18 €	0,034	
2	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	173,84 €	0,01 €	0,002	
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	137,80 €	0,43 €	0,082	
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	110,42 €	0,79 €	0,152	
	Total capítulo saneamiento por m² construido				3,35 €	0,644	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	116,14 €	0,56 €	0,108	
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	123,15 €	0,60 €	0,115	
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00037	1.361,54 €	0,50 €	0,097	
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00037	4.150,45 €	1,53 €	0,295	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04573	22,35 €	1,02 €	0,197	
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00841	22,15 €	0,19 €	0,036	
	Caja general de protección	ud	0,00052	319,30 €	0,17 €	0,032	
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01681	30,83 €	0,52 €	0,100	
	Total capítulo acometidas por m² construido				5,09 €	0,979	
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	9,0413	0,76 €	6,86 €	1,318	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16488	52,58 €	8,67 €	1,667
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,83652	10,59 €	8,86 €	1,704
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,76 €	0,84 €	0,161
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,68810	6,27 €	4,31 €	0,829
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	18,19 €	18,19 €	3,498
2	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	0,097
	Total capítulo estructura por m² construido				48,22 €	9,27
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,25000	53,02 €	13,25 €	2,549
4	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	33,30 €	0,61 €	0,116
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	55,14 €	1,38 €	0,265
	Canalón de PVC	ml	0,08839	24,39 €	2,16 €	0,415
	Bajante de pluviales PVC D=83 mm	ml	0,10607	19,36 €	2,05 €	0,395
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,07955	105,75 €	8,41 €	1,618
	Total capítulo cubierta por m² construido				27,86 €	5,357
Conductos ventilación	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00831	360,88 €	3,00 €	0,577
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00831	178,57 €	1,48 €	0,286
Superf. Ocupad	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03908	11,99 €	0,47 €	0,090
0,0053	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04989	10,53 €	0,53 €	0,101
m²/m²	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02494	17,28 €	0,43 €	0,083
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03908	11,99 €	0,47 €	0,090
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,04157	39,88 €	1,66 €	0,319
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,06652	15,32 €	1,02 €	0,196
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				9,06 €	1,742
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	0,91456	60,20 €	55,05 €	10,587
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,99374	2,41 €	4,81 €	0,926
0,356122426	Tabique de fachada calle	m²	0,79595	13,71 €	10,92 €	2,099
ml/m² sum	Fachada patio 1/2 asta lhd, enfoscado pintado	m²	0,05796	38,37 €	2,22 €	0,428
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,35738	4,14 €	1,48 €	0,284
Coef. Ventil.	Tabique de fachada patio	m²	0,00556	13,71 €	0,08 €	0,015
0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,17766	33,19 €	5,90 €	1,134
m²/m² sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,09250	16,23 €	1,50 €	0,289
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,07171	19,43 €	1,39 €	0,268
Superficie ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,19456	19,55 €	3,80 €	0,731
0,1549	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m²	0,17395	11,22 €	1,95 €	0,375
m²/m²	Tabicón distribuciones	m²	0,61371	17,19 €	10,55 €	2,028
	Tabique en distribuciones	m²	0,38959	13,71 €	5,34 €	1,027
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				105,00 €	20,19
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	2,12372	7,82 €	16,61 €	3,193
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,79453	8,40 €	6,68 €	1,284
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m²	0,20322	14,11 €	2,87 €	0,551
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m² compra)	m²	0,59466	21,76 €	12,94 €	2,489
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				39,09 €	7,518
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m²	0,89456	5,74 €	5,13 €	0,987
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,32955	4,36 €	1,44 €	0,277
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	m²	0,49888	3,91 €	1,95 €	0,375
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,49888	2,97 €	1,48 €	0,285
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,17869	13,96 €	2,49 €	0,480
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13719	11,54 €	1,58 €	0,304
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				14,08 €	2,707

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%	
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silicea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m²	0,99776	10,20 €	10,18 €	1,958	
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m² compra)	m²	0,17346	17,65 €	3,06 €	0,589	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m²	0,82430	16,39 €	13,51 €	2,599	
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,84548	3,29 €	2,78 €	0,535	
	Total capítulo de solados por m² construido				29,54 €	5,680	
Carpintería exterior 0,1092 m²/m² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,09697	159,54 €	15,47 €	2,975	
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,01199	166,09 €	1,99 €	0,383	
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,35460	4,65 €	1,65 €	0,317	
	Colocación carpintería exterior	m²	0,10895	22,11 €	2,41 €	0,463	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,35460	1,62 €	0,57 €	0,110	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,09250	26,81 €	2,48 €	0,477	
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,13293	26,79 €	3,56 €	0,685	
	Vidrio climatit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m²	0,09806	23,62 €	2,32 €	0,445	
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				30,45 €	5,856	
Carpintería interior 0,161 m²/m² sum	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00831	363,93 €	3,03 €	0,582	
	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03035	157,92 €	4,79 €	0,922	
	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,03326	147,48 €	4,90 €	0,943	
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01663	174,47 €	2,90 €	0,558	
	Colocación de cercos interiores	m²	0,16105	12,72 €	2,05 €	0,394	
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				17,67 €	3,399	
Fontanería Cocina 1 Baño 1 Aseo 1	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00104	1.106,42 €	1,15 €	0,221	
	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00831	104,94 €	0,87 €	0,168	
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,16172	10,14 €	1,64 €	0,315	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00831	190,05 €	1,58 €	0,304	
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00831	205,37 €	1,71 €	0,328	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00831	239,78 €	1,99 €	0,383	
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00831	252,38 €	2,10 €	0,404	
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00831	488,78 €	4,06 €	0,782	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00831	263,60 €	2,19 €	0,421	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00831	322,67 €	2,68 €	0,516	
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00831	624,68 €	5,19 €	0,999	
	Ayudas albañilería	ud	0,00831	290,71 €	2,42 €	0,465	
	Total capítulo de fontanería por m² construido				27,59 €	5,306	
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00052	1.780,53 €	0,93 €	0,178	
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00052	12.082,17 €	6,28 €	1,207	
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00052	12.492,97 €	6,49 €	1,248	
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00052	1.424,16 €	0,74 €	0,142	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00052	1.580,25 €	0,82 €	0,158	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00052	3.159,51 €	1,64 €	0,316	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00052	7.477,10 €	3,89 €	0,747	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00052	14.871,21 €	7,73 €	1,486	
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04885	57,05 €	2,79 €	0,536	
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04885	47,22 €	2,31 €	0,444	
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00831	653,58 €	5,43 €	1,045	
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,74333	9,14 €	6,80 €	1,307	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,10377	110,91 €	11,51 €	2,213	
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00805	214,72 €	1,73 €	0,333	
	Ayudas de albañilería	ud	0,00831	137,98 €	1,15 €	0,221	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				60,22 €	11,581	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00831	1.033,57 €	8,59 €	1,653	
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00831	544,51 €	4,53 €	0,871	
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00831	119,32 €	0,99 €	0,191	
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00831	84,71 €	0,70 €	0,135	
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00831	129,16 €	1,07 €	0,207	
	Total capítulo de energía solar por m² construido				15,89 €	3,056	
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00831	60,96 €	0,51 €	0,097	
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,16172	8,68 €	1,40 €	0,270	
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00831	139,87 €	1,16 €	0,224	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00831	223,82 €	1,86 €	0,358	
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00831	1.102,39 €	9,17 €	1,763	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00831	95,66 €	0,80 €	0,153	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00831	56,11 €	0,47 €	0,090	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00036	2.573,70 €	0,92 €	0,178	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00831	346,30 €	2,88 €	0,554	
	Total capítulo de electricidad por m² construido				19,16 €	3,686	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00042	329,11 €	0,14 €	0,026	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00416	48,34 €	0,20 €	0,039	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00707	9,55 €	0,07 €	0,013	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00416	6,61 €	0,03 €	0,005	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00042	108,23 €	0,04 €	0,009	
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00042	93,12 €	0,04 €	0,007	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00624	5,39 €	0,03 €	0,006	
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00042	623,56 €	0,26 €	0,050	
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00042	1.564,24 €	0,65 €	0,125	
6 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02661	9,09 €	0,24 €	0,047	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,02744	11,27 €	0,31 €	0,059	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,02744	10,07 €	0,28 €	0,053	
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00249	177,14 €	0,44 €	0,085	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00249	108,40 €	0,27 €	0,052	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00831	78,82 €	0,66 €	0,126	
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02494	94,82 €	2,37 €	0,455	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00831	115,21 €	0,96 €	0,184	
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				6,98 €	1,342	
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m²	2,07399	2,65 €	5,49 €	1,056	
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m²	0,82430	3,13 €	2,58 €	0,496	
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,17346	3,13 €	0,54 €	0,104	
	Total capítulo de pintura por m² construido				8,61 €	1,656	
Varios	Limpeza de obra	ud	0,00831	180,43 €	1,50 €	0,288	
	Total capítulo de varios por m² construido				1,50 €	0,288	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	7,05 €	7,05 €	1,355
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido				7,05 €	1,355
Elementos ocupada 0,1096 m ² /m ²	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m ²	0,05473	244,09 €	13,36 €	2,569
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m ²	0,03310	508,67 €	16,84 €	3,238
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m ²	0,00937	327,39 €	3,07 €	0,590
	Recintos telecomunicaciones	m ²	0,00330	237,08 €	0,78 €	0,150
	Sala de calderas calefacción	m ²	0,00912	552,65 €	5,04 €	0,969
	Total capítulo de elementos comunes por m ² construido				39,08 €	7,516
Total de ejecución material por m ² . construido de vivienda tipo medio				139,51 m ²	520,00 €	100,0

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

4.2.1. Zonas de valor 01HU y 02UU

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

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

Siendo:

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

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

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

Siendo:

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

Considerando el grado de actividad de la zona y las expectativas de obtención de beneficios en la promoción de viviendas se fija un beneficio del promotor del 1.5% para las zonas de valor 01HU y 02UU en todos los usos.

4.2.1. Zona de valor 03DD

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	03DD			
	Vivienda			
	Coste suelo.		Coste const.	
1.0 SUELO				
1.1 Repercusión del suelo urbanizado (Vr)	1,0000	Vr		
1.2 Arancel Notario escritura compra	0,0058	Vr		
1.3 Arancel Registro escritura compra	0,0021	Vr		
1.4 Transmisiones Patrimoniales 6%	0,0600	Vr		
1.5 Actos Jurídicos Doc. Transmisión	0,0000	Vr		
1.6 Contribución Urbana (Bonificación del 90%)	0,0009	Vr		
1.7 Plusvalía municipal venta vivi. (80% del valor real)	0,0202	Vr		
1.0 TOTAL SUELO	1,0890	Vr		
2.0 CONSTRUCCION				
2.1 Ejecución material (Em)			1,0000	Em
2.2 Beneficio industrial del coste ejecución material			0,1000	Em
2.3 Honorarios Proyecto y Dirección			0,0900	Em
2.4 Honorarios Proyecto y Dir. Seguridad y Prev			0,0015	Em
2.5 Estudio geotécnico del suelo			0,0032	Em
2.6 Impuesto sobre construcciones			0,0500	Em
2.7 Tasa Licencia de obras			0,0050	Em
2.8 Tasa vallado			0,0003	Em
2.9 Tasa Licencia de primera ocupación			0,0008	Em
2.10 Seguro Garantía Decen. 0'65% de 2.1 a 2.6			0,0081	Em
2.11 Organismo Técnico Control 0'4% (2.1 a 2.6)			0,0050	Em
2.12 Obra Nueva Actos Juri. Doc. 0'05%			0,0050	Em
2.13 Obra Nueva Arancel Notario			0,0025	Em
2.14 Obra Nueva Arancel Registro			0,0012	Em
2.0 TOTAL CONSTRUCCION			1,2725	Em
3.0 PROMOCION				
3.1 Tasación previa préstamo hipo. 0'1% sobre	0,0014	Vr	0,0018	Em
3.2 Comi. Apert. Hipo. 0'5% sobre 80%	0,0085	Vr	0,0103	Em
3.3 Actos Jurídicos Docu. Hipoteca 0'5%	0,0085	Vr	0,0103	Em
3.4 Arancel Notario préstamo hipotecario	0,0006	Vr	0,0006	Em
3.5 Arancel Registro préstamo hipotecario	0,0012	Vr	0,0012	Em
3.6 Gastos generales promoción	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.7 Impuesto de Actividades Económicas	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.8 Aval viviendas vendidas	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.9 Gastos Gestión Venta	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.10 Gastos Financieros	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.11 Impuesto Sociedades 25% Benefi.3.11	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.12 Beneficio Promoción 15%	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.0 TOTAL PROMOCION	0,0202	Vr	0,0243	Em
4.0 VALOR VENTA M2 CONSTRUIDO	1,1092	Vr	1,2968	Em

4.3. Costes de mercado de la urbanización

4.3.1. Zona de valor 01HU

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 8,00 €/m², de acuerdo con una unidad de ejecución tipo cuyas características se expresan a continuación:

Unidad urbanística	Características de la unidad de ejecución								Coste de urbanización	
	Superficie unidad (m²)	Superficie parcelas privadas (m²)	Superficie viales (m²)	Zonas verdes (m²)	Sistema general (m²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edif (m²/m²)	Por m² de espacio público (€/m²)	Por m² de parcela bruta (€/m²)
Medias	1.951,00	1.837,50	68,50	0,00	0,00	6,00	3	0,45	285,00	10,00
AA21	1.249,00	1.128,00	31,00	0,00	0,00	6,00	2	0,45	333,20	8,27
AA32	2.653,00	2.547,00	106,00	0,00	0,00	6,00	4	0,45	263,80	10,54

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 m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m³	0,7395	2,09 €	1,55 €	20,16
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m³	0,1105	8,27 €	0,91 €	11,91
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m³	0,4500	1,60 €	0,72 €	9,36
	Total capítulo movimiento de tierras por m²				3,18 €	41,44
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,0085	16,61 €	0,14 €	1,84
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,0028	20,31 €	0,06 €	0,73
	Áridos filtrantes	m³	0,0002	15,17 €	0,00 €	0,05
	Total capítulo drenajes por m².				0,20 €	2,62
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m³	0,0148	2,66 €	0,04 €	0,51
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m³	0,0099	10,18 €	0,10 €	1,31
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,0167	1,60 €	0,03 €	0,35
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,0075	16,94 €	0,13 €	1,66
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,0040	28,21 €	0,11 €	1,49
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,0003	166,32 €	0,05 €	0,69
	Acometida a colector	ud	0,0006	59,94 €	0,04 €	0,46
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m².				0,50 €	6,46
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m³	0,0042	2,66 €	0,01 €	0,15
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m³	0,0018	10,18 €	0,02 €	0,24
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m³	0,0045	1,60 €	0,01 €	0,09
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,0072	31,62 €	0,23 €	2,95
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,0000	86,55 €	0,00 €	0,00
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,0000	55,62 €	0,00 €	0,00
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0004	295,82 €	0,12 €	1,51
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,0000	685,67 €	0,01 €	0,15
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0000	295,82 €	0,01 €	0,07
	Boca de riego.	ud	0,0000	294,33 €	0,01 €	0,19
	Total capítulo distribución de agua por m².				0,41 €	5,35
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,0063	19,56 €	0,12 €	1,60
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,0108	32,03 €	0,35 €	4,51
	Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,0003	281,50 €	0,08 €	0,99
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,0000	23.349,21 €	0,07 €	0,91
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,0000	22.062,97 €	0,07 €	0,86
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 Al	ml	0,0022	12,26 €	0,03 €	0,35
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 Al	ml	0,0054	8,89 €	0,05 €	0,63
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm2 Al	ml	0,0032	5,51 €	0,02 €	0,23
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,0005	180,42 €	0,10 €	1,29
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm2 Al	ml	0,0022	29,92 €	0,06 €	0,84
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,0000	971,91 €	0,01 €	0,14
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m².				0,95 €	12,35
Distribución	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,0058	11,66 €	0,07 €	0,89

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
de gas natural	Arqueta para llave de acometida	ud	0,0003	53,05 €	0,02 €	0,21
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,0000	105,12 €	0,00 €	0,02
	Total capítulo distribución de gas natural por m².				0,09 €	1,11
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,0073	12,85 €	0,09 €	1,23
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,0005	18,66 €	0,01 €	0,13
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,0001	503,18 €	0,03 €	0,35
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,0000	326,63 €	0,00 €	0,04
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,0002	94,35 €	0,02 €	0,20
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,0000	457,23 €	0,01 €	0,19
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,0000	3.690,17 €	0,03 €	0,33
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0101	0,76 €	0,01 €	0,10
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0006	9,49 €	0,01 €	0,07
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0015	22,75 €	0,03 €	0,45
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	163,03 €	0,00 €	0,03
	Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	492,07 €	0,00 €	0,04
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,0000	968,92 €	0,04 €	0,48
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivador	ml	0,0067	5,75 €	0,04 €	0,50
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,0000	27.409,43 €	0,19 €	2,46
	Total capítulo de canalización telefónica por m².				0,51 €	6,60
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,0098	15,22 €	0,15 €	1,95
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,0003	61,18 €	0,02 €	0,23
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,0001	103,00 €	0,01 €	0,09
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,0004	31,32 €	0,01 €	0,16
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,0000	22,69 €	0,00 €	0,00
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm²	ud	0,0074	3,15 €	0,02 €	0,30
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²	ud	0,0025	6,95 €	0,02 €	0,22
	Total capítulo de alumbrado público por m².				0,23 €	2,96
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m³	0,0000	2,66 €	0,00 €	0,00
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,0000	1,60 €	0,00 €	0,00
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,0000	86,55 €	0,00 €	0,00
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,0000	5,89 €	0,00 €	0,00
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,0000	116,54 €	0,00 €	0,00
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,0000	35,52 €	0,00 €	0,00
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,0000	6,82 €	0,00 €	0,00
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,0000	684,43 €	0,00 €	0,00
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,0000	1.226,35 €	0,00 €	0,00
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,0000	1,37 €	0,00 €	0,00
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,0000	0,14 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo de riego por aspersión por m².				0,00 €	0,00
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m³	0,0072	11,71 €	0,08 €	1,11
	Subbase granular todo-uno en aceras	m³	0,0081	11,71 €	0,09 €	1,24
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m³	0,0033	12,29 €	0,04 €	0,54
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,0095	5,61 €	0,05 €	0,70
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,0000	12,19 €	0,00 €	0,00
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,0005	77,01 €	0,04 €	0,54
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m²	0,0000	14,69 €	0,00 €	0,00
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,0097	11,63 €	0,11 €	1,47
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m²	0,0304	3,18 €	0,10 €	1,26
	Total capítulo aceras y calzadas por m².				0,53 €	6,85

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m²	0,0000	5,98 €	0,00 €	0,00
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m²	0,0000	2,12 €	0,00 €	0,00
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,0000	42,73 €	0,00 €	0,00
	Arbustos de porte medio	ud	0,0000	13,74 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo de jardinería por m².				0,00 €	0,00
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0004	293,54 €	0,13 €	1,65
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0006	572,29 €	0,37 €	4,84
	Papelería pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,0001	87,55 €	0,01 €	0,10
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,0003	1.234,82 €	0,33 €	4,35
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m²	0,0000	34,24 €	0,00 €	0,00
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,0000	10.828,64 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo de mobiliario urbano por m².				0,84 €	10,94
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,0002	138,68 €	0,02 €	0,31
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m²	0,0013	7,18 €	0,01 €	0,13
	Total capítulo de señalización viaria por m².				0,03 €	0,43
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,0001	55,54 €	0,01 €	0,08
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,0003	95,93 €	0,03 €	0,34
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,0003	19,69 €	0,01 €	0,08
	Total capítulo de ensayos de control por m².				0,04 €	0,49
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m²	0,0012	10,16 €	0,01 €	0,16
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m².				0,01 €	0,16
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	17,00 €	0,17 €	2,22
	Total capítulo de seguridad y salud por m².				0,17 €	2,22
1	Total de ejecución material por m². de urbanización				7,67 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,17 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,16 €	2,14
	Total 1+2+3				8,00 €	104,33

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

Movimiento de tierras	3,19 €/m²
Saneamiento	0,70 €/m²
Distribución de aguas	0,41 €/m²
Distribución de energía	0,95 €/m²
Otras redes	0,59 €/m²
Alumbrado público	0,23 €/m²
Calzadas y aceras	0,53 €/m²
Jardinería	0,00 €/m²
Mobiliario	0,87 €/m²
Otros	0,54 €/m²
Total Ejecución Material	8,00 €/m²
Beneficio Industrial	1,20 €/m²
Licencia y Honorarios	0,80 €/m²
Total	10,00 €/m²

4.3.1. Zona de valor 02UU

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 7,20 €/m², de acuerdo con una unidad de ejecución tipo cuyas características se expresan a continuación:

Unidad urbanística	Características de la unidad de ejecución								Coste de urbanización	
	Superficie unidad (m²)	Superficie parcelas privadas (m²)	Superficie viales (m²)	Zonas verdes (m²)	Sistema general (m²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edif (m²/m²)	Por m² de espacio público (€/m²)	Por m² de parcela bruta (€/m²)
Medias	8.557,50	8.326,50	231,00	0,00	0,00	6,00	7	0,45	334,00	9,00
UE1	4.399,00	4.323,00	76,00	0,00	0,00	6,00	4	0,45	413,27	7,14
UE8	12.716,00	12.330,00	386,00	0,00	0,00	6,00	10	0,45	299,78	9,10

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 m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m³	0,7395	1,88 €	1,39 €	20,16
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m³	0,1105	7,44 €	0,82 €	11,91
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m³	0,4500	1,44 €	0,65 €	9,36
	Total capítulo movimiento de tierras por m²				2,86 €	41,44
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,0085	14,95 €	0,13 €	1,84
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,0028	18,28 €	0,05 €	0,73
	Áridos filtrantes	m³	0,0002	13,66 €	0,00 €	0,05
	Total capítulo drenajes por m².				0,18 €	2,62
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m³	0,0148	2,39 €	0,04 €	0,51
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m³	0,0099	9,16 €	0,09 €	1,31
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,0167	1,44 €	0,02 €	0,35
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,0075	15,25 €	0,11 €	1,66
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,0040	25,39 €	0,10 €	1,49
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,0003	149,69 €	0,05 €	0,69
	Acometida a colector	ud	0,0006	53,95 €	0,03 €	0,46
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m².				0,45 €	6,46
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m³	0,0042	2,39 €	0,01 €	0,15
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m³	0,0018	9,16 €	0,02 €	0,24
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m³	0,0045	1,44 €	0,01 €	0,09
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,0072	28,46 €	0,20 €	2,95
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,0000	77,90 €	0,00 €	0,00
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,0000	50,05 €	0,00 €	0,00
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0004	266,24 €	0,10 €	1,51
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,0000	617,10 €	0,01 €	0,15
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0000	266,24 €	0,00 €	0,07
	Boca de riego.	ud	0,0000	264,90 €	0,01 €	0,19
	Total capítulo distribución de agua por m².				0,37 €	5,35
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,0063	17,60 €	0,11 €	1,60
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,0108	28,83 €	0,31 €	4,51
	Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,0003	253,35 €	0,07 €	0,99
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,0000	21.014,29 €	0,06 €	0,91
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,0000	19.856,67 €	0,06 €	0,86
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm² Al	ml	0,0022	11,04 €	0,02 €	0,35
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm² Al	ml	0,0054	8,01 €	0,04 €	0,63
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm² Al	ml	0,0032	4,96 €	0,02 €	0,23
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,0005	162,37 €	0,09 €	1,29
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm² Al	ml	0,0022	26,93 €	0,06 €	0,84
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,0000	874,72 €	0,01 €	0,14
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m².				0,85 €	12,35
Distribución	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,0058	10,49 €	0,06 €	0,89

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
de gas natural	Arqueta para llave de acometida	ud	0,0003	47,74 €	0,01 €	0,21
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,0000	94,61 €	0,00 €	0,02
	Total capítulo distribución de gas natural por m².				0,08 €	1,11
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,0073	11,56 €	0,08 €	1,23
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,0005	16,80 €	0,01 €	0,13
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,0001	452,86 €	0,02 €	0,35
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,0000	293,97 €	0,00 €	0,04
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,0002	84,91 €	0,01 €	0,20
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,0000	411,51 €	0,01 €	0,19
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,0000	3.321,15 €	0,02 €	0,33
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0101	0,68 €	0,01 €	0,10
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0006	8,54 €	0,00 €	0,07
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0015	20,48 €	0,03 €	0,45
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	146,72 €	0,00 €	0,03
	Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	442,87 €	0,00 €	0,04
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,0000	872,03 €	0,03 €	0,48
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivador	ml	0,0067	5,17 €	0,03 €	0,50
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,0000	24.668,49 €	0,17 €	2,46
	Total capítulo de canalización telefónica por m².				0,46 €	6,60
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,0098	13,70 €	0,13 €	1,95
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,0003	55,06 €	0,02 €	0,23
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,0001	92,70 €	0,01 €	0,09
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,0004	28,18 €	0,01 €	0,16
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,0000	20,42 €	0,00 €	0,00
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm²	ud	0,0074	2,83 €	0,02 €	0,30
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²	ud	0,0025	6,25 €	0,02 €	0,22
	Total capítulo de alumbrado público por m².				0,20 €	2,96
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m³	0,0000	2,39 €	0,00 €	0,00
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,0000	1,44 €	0,00 €	0,00
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,0000	77,90 €	0,00 €	0,00
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,0000	5,30 €	0,00 €	0,00
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,0000	104,88 €	0,00 €	0,00
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,0000	31,97 €	0,00 €	0,00
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,0000	6,14 €	0,00 €	0,00
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,0000	615,99 €	0,00 €	0,00
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,0000	1.103,71 €	0,00 €	0,00
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,0000	1,23 €	0,00 €	0,00
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,0000	0,12 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo de riego por aspersión por m².				0,00 €	0,00
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m³	0,0072	10,54 €	0,08 €	1,11
	Subbase granular todo-uno en aceras	m³	0,0081	10,54 €	0,09 €	1,24
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m³	0,0033	11,06 €	0,04 €	0,54
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,0095	5,05 €	0,05 €	0,70
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,0000	10,97 €	0,00 €	0,00
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,0005	69,31 €	0,04 €	0,54
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m²	0,0000	13,22 €	0,00 €	0,00
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,0097	10,47 €	0,10 €	1,47
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m²	0,0304	2,86 €	0,09 €	1,26
	Total capítulo aceras y calzadas por m².				0,47 €	6,85
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m²	0,0000	5,38 €	0,00 €	0,00
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m²	0,0000	1,91 €	0,00 €	0,00

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,0000	38,46 €	0,00 €	0,00
	Arbustos de porte medio	ud	0,0000	12,36 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo de jardinería por m².				0,00 €	0,00
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0004	264,18 €	0,11 €	1,65
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0006	515,06 €	0,33 €	4,84
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,0001	78,80 €	0,01 €	0,10
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,0003	1.111,34 €	0,30 €	4,35
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m²	0,0000	30,81 €	0,00 €	0,00
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,0000	9.745,77 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo de mobiliario urbano por m².				0,75 €	10,94
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,0002	124,81 €	0,02 €	0,31
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m²	0,0013	6,46 €	0,01 €	0,13
	Total capítulo de señalización viaria por m².				0,03 €	0,43
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,0001	49,98 €	0,01 €	0,08
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,0003	86,34 €	0,02 €	0,34
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,0003	17,72 €	0,01 €	0,08
	Total capítulo de ensayos de control por m².				0,03 €	0,49
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m²	0,0012	9,14 €	0,01 €	0,16
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m².				0,01 €	0,16
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	15,30 €	0,15 €	2,22
	Total capítulo de seguridad y salud por m².				0,15 €	2,22
1	Total de ejecución material por m². de urbanización				6,90 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,15 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,15 €	2,14
	Total 1+2+3				7,20 €	104,33

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

Movimiento de tierras	3,32 €/m²
Saneamiento	0,57 €/m²
Distribución de aguas	0,31 €/m²
Distribución de energía	0,73 €/m²
Otras redes	0,51 €/m²
Alumbrado público	0,17 €/m²
Calzadas y aceras	0,40 €/m²
Jardinería	0,00 €/m²
Mobiliario	0,67 €/m²
Otros	0,51 €/m²
Total Ejecución Material	7,20 €/m²
Beneficio Industrial	1,08 €/m²
Licencia y Honorarios	0,72 €/m²
Total	9,00 €/m²

5. VALORACION DEL SUELO

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

Obtenido por el método del valor residual por unidad de superficie como la diferencia entre el valor de mercado y el coste estimado de las construcciones y dividida esta diferencia por el coste del proceso

inmobiliario del suelo, aplicando la Norma 23 "Determinación del valor básico de repercusión de cada uso en la zona o polígono fiscal." de las NTGV.

En notación matemática:

$$VR_{ijo} = \frac{VM_{ijo} - VAC_{ijo}}{ks_{ij} * SCC_{ijo}}$$

Siendo:

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
01HU	Todas las edificaciones	Residencial	1,44	1,18	90,00	01
		Resto de usos	1,44	1,18	40,00	02
02UU	Todas las edificaciones	Residencial	1,44	1,18	140,00	01
		Resto de usos	1,44	1,18	50,00	02
03DD	Todas las edificaciones	Residencial	1,30	1,10	22,00	01
		Resto de usos	1,30	1,10	7,00	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		Planta	01HU	02UU	03DD
Código	Descripción	Descripción			
1	RESIDENCIAL	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	01	01	01
2	ALMACENAJE	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02
3	AGRARIO	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02
4	INDUSTRIAL	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02

Uso		Planta	01HU	02UU	03DD
Código	Descripción	Descripción			
5	COMERCIAL	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
6	OFICINA	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
7	ESPECTACULOS	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
8	DEPORTIVO	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
9	HOSTELERIA	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
133	SINGULARES (Bajeras)	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	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

Uso		Planta	01HU	02UU	03DD
Código	Descripción	Descripción			
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
15	Vías urbanas	Bajo rasante	02	02	02
19	Inespecífico	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02

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

5.2.1. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

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

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

Siendo:

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

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

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

Siendo

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

5.2.2. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa

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

- SCp < 50 m2: $C_{ks} = 1.08$
- 50 m2 < SCp < 400 m2 $C_{ks} = 1.1086 - 0.0005 * SC_p$
- SCp > 400 m2: $C_{ks} = 0.90$

Siendo:

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

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

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

Siendo:

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

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

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

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

Siendo:

$VSNC_{ik}$	Valor del suelo no consolidado del recinto k de la zona de valor i
VR_{ijk}	Valor de repercusión para el uso j del recinto k de la zona de valor i
E_{ijk}	Edificabilidad para el uso j del recinto k de la zona de valor i
CU_{ik}	Coste de urbanización por m² aplicable al recinto k de la zona de valor i

$c05_k$	Coefficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5
$c082_k$	Coefficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo a la Norma 8.2.
SNC_{ik}	Superficie no consolidada del recinto k de la zona de valor i.

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

- Suelo ordenado con urbanización consolidada:

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

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

- Suelo ordenado neto:

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

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

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

Siendo:

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

- Suelo ordenado bruto:

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

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

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

Siendo:

CU_{ij}	Coste de urbanización por m ² de suelo a urbanizar j que se encuentra en la zona de valor i
CU_{i0}	Coste de urbanización por m ² de la unidad de ejecución representativa de la zona de valor i fijado de acuerdo a la norma 22
SB_{i0}	Superficie bruta de la unidad de ejecución representativa de la zona de valor i

SN_{i0}	Superficie neta de la unidad de ejecución representativa de la zona de valor i
SB_{ij}	Superficie total de las parcelas originales
SN_{ij}	Superficie total de la parcelas resultantes

- Suelo con aprovechamiento tipo:

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

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

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

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

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

Siendo:

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

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

5.5. Determinación del valor del suelo libre consolidado

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

Zona de valor	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m ²)	% de cálculo	Valor del suelo libre consolidado €/m ²
01HU	90,00	10%	9,00
02UU	140,00	10%	14,00
03DD	22,00	-%	3,00

5.6. Valoración del suelo con rendimientos agrícolas por método de valores medios

Para la valoración de terrenos tipificados en el Registro de la Riqueza Territorial de acuerdo a su potencial aprovechamiento agroforestal, la Ponencia de Valoración establece el valor medio de los suelos por su tipo de aprovechamiento primario correspondiente a su ámbito de actuación de entre los aprobados en la tabla 18 de los parámetros generales de valoración.

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

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

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

Siendo:

CV _{ij}	coeficiente del valor por unidad de superficie de la clase j del tipo i
VM _i	valor medio por unidad de superficie del tipo i en el municipio
I _{ij}	índice de valor relativo intratipo asignado en la Ponencia de Valoración a la clase j del tipo i
S _{ij}	superficie total de todas las unidades inmobiliarias de la clase j del tipo i en el municipio.

Según establece la Norma 38 de las NTGV, el valor de las unidades de acuerdo a su aprovechamiento agroforestal se obtendrá multiplicando su superficie por el coeficiente de valor por unidad de superficie correspondiente a su tipo y clase en el municipio de Zugarramurdi, fijado en los puntos anteriores, y por el coeficiente de referencia al mercado establecido en capítulo V.2 de los parámetros generales de valoración aprobado por la resolución 172/2010, de 22 de febrero, mediante la siguiente fórmula:

$$VU_{ijk} = S_{ijk} * CV_{ij} * CMAF$$

Siendo:

VU _{ijk}	valor de la unidad inmobiliaria k, de la clase j del tipo i
S _{ijk}	superficie la unidad inmobiliaria k
CV _{ij}	coeficiente del valor por unidad de superficie correspondiente a la clase j del tipo i en el municipio
CMAF	coeficiente de referencia al mercado para la valoración por tipo de aprovechamiento primario

El valor de las unidades inmobiliarias de suelo caracterizadas como tipo 5, ha sido obtenido a partir de valores de mercado; por lo tanto, no requiere la aplicación del coeficiente de referencia al mercado citado en el párrafo anterior.

6. VALOR REGISTRAL

6.1. Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles

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

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

Siendo:

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

Al valor así obtenido para la unidad se le añadirá, en su caso, el producto de su coeficiente de finca f_{i0} por la suma del valor del suelo no consolidado del recinto y del valor del suelo libre consolidado a que se refiere la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante Orden Foral 133/2013, de 15 de abril).

6.2. Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral

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

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

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

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

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

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

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

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

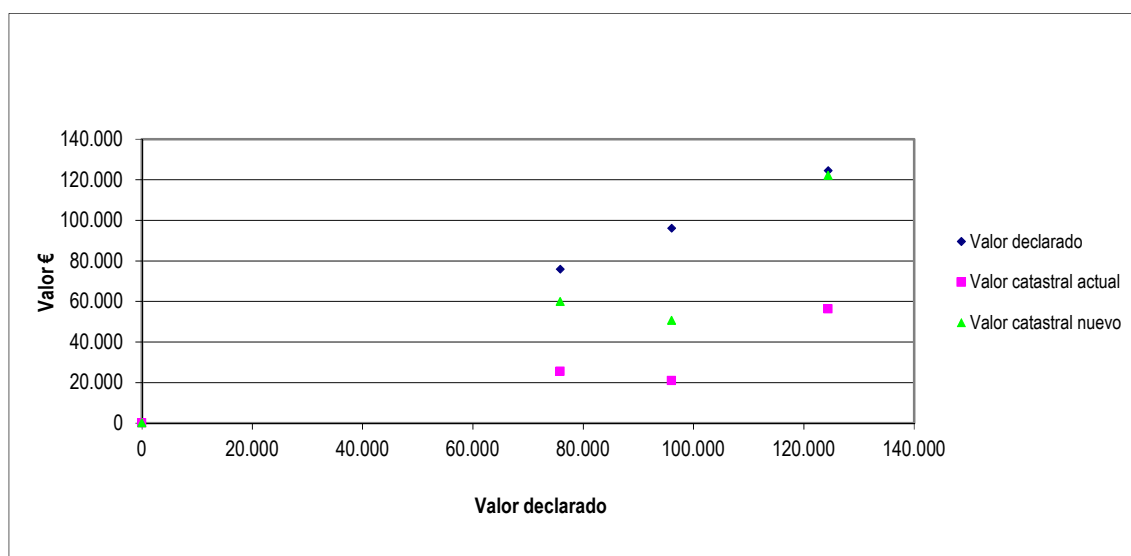
6.3.1. Zona de valor 01HU

6.3.1.1. Parcela tipo. Comparación de valores de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m²) y tipologías			Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Parcela	Vivienda					
		Útil	Construida				
Medias	253,00	116,23	133,67	98.782,71	34.225,06	77.498,55	117.281,51
26400003	196,00	146,96	169,00	124.424,07	56.343,42	122.072,54	113.801,60
26400007	236,00	103,48	119,00	75.872,04	25.470,17	59.917,78	125.426,00
26400065	327,00	98,26	113,00	96.052,03	20.861,58	50.505,32	112.616,93

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



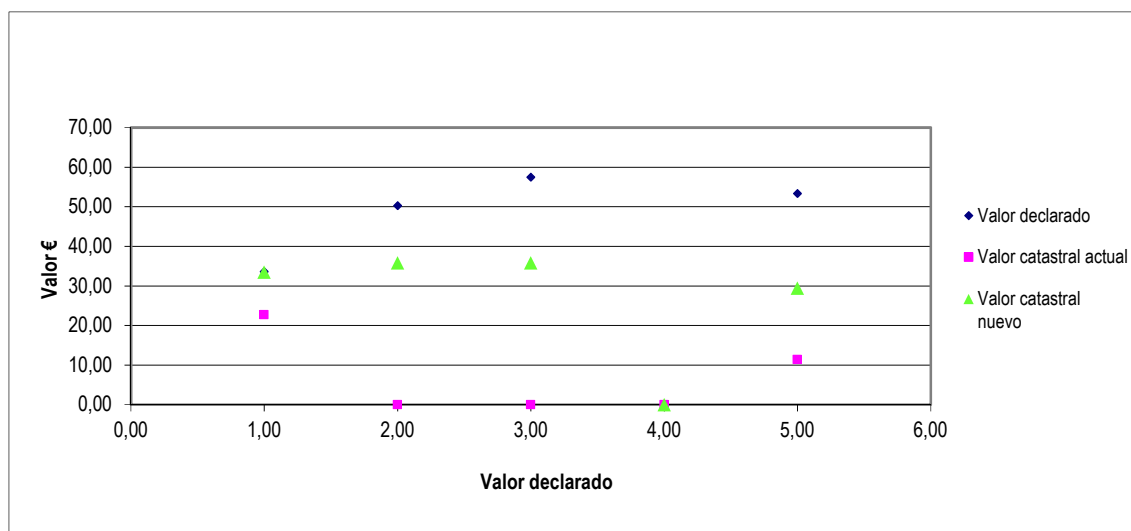
6.3.2. Zona de valor 02UU

6.3.2.1. Parcela tipo. Comparación de valores de suelos

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

Código de identificación	Superficie de parcela (m²)	Superficie edificable (m²)		Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor por m² (€/m²)		
		Planta baja	Plantas elevadas				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
Medias	1746,56	704,24	94,86	74.906,34	49.113,80	58.459,98	48,68	8,50	33,62
26400021	3755,44	1689,95		126.136,01	85.098,27	125.506,80	33,59	22,66	33,42
26400057	1037,02	378,42	126,09	52.163,33	-	37.148,79	50,30		35,82
26400059	1037,02	378,42	126,09	59.615,24	-	37.148,79	57,49		35,82
26400067	1156,77	370,17	127,24	61.710,79	13.129,34	34.035,53	53,35	11,35	29,42

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



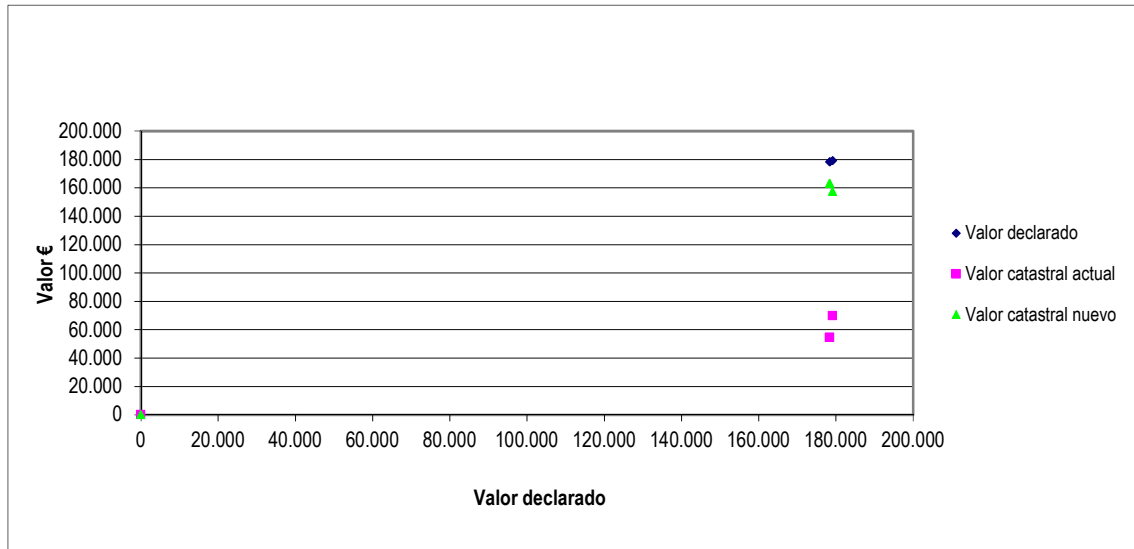
6.3.2.1. Parcela tipo. Comparación de valores de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m²) y tipologías			Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Parcela	Vivienda					
		Útil	Construida				
Medias	512,33	122,09	140,41	191.755,50	59.638,36	161.124,61	209.408,36
26400014	500.00	117.75	135.41	178.376.97	54.531.55	163.021.23	208.388.68

26400015	500,00	117,75	135,41	217.742,13	54.531,55	163.021,23	208.388,68
26400058	537,00	130,78	150,40	179.147,40	69.851,98	157.331,37	211.447,73

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



6.4. Zonas con aprovechamiento agroforestal

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

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor con aprovechamiento agroforestal de Zugarramurdi, 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 sitos en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios en el mercado:

Código de identificación	Superficie declarada (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Valor por hectárea (€/m²)			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
26400083	9.871,70	2	1,00	Prado	97.835,40	99.106,94	2.026,19	3.027,84	9.015,00
26400087	780,72	2	1,00	Prado	704,00	9.017,32	2.026,21	3.027,84	9.015,00
Medias	5.326,21	2	1,00	T. Labor seco	49.269,70	54.062,13	2.026,20	3.027,84	9.015,00
26400085	885,61	2	2,00	Prado	8.770,00	99.027,79	1.519,63	2.270,80	6.725,47
26400090	5.271,79	2	2,00	Pastizal	3.550,00	6.733,96	1.519,62	2.270,80	6.725,47
26400088	4.833,78	2	2,00	Prado	3.251,00	6.725,59	1.519,62	2.270,80	6.725,47
Medias	3.663,73	2	2,00	T. Labor seco	5.190,33	37.495,78	1.519,62	2.270,80	6.725,47

26400084	948,05	3	2,00	Prado	9.394,00	99.087,60	115,18	170,08	865,45
26400092	3.357,56	3	2,00	Pinar	291,00	866,70	115,23	170,08	865,45
Medias	2.152,81	3	2,00	Forestal-Pastos	4.842,50	49.977,15	115,21	170,08	865,45

6.4.2. Tipo improductivo (04)

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

6.4.3. Tipo construcción (05)

El valor atribuible por su aprovechamiento primario a las unidades de suelo en las que no es posible una explotación propia de los sectores agrario o forestal, debido a que se encuentran afectadas por otro tipo de actividad y que, por tanto, se hallan caracterizadas como de tipo 5 (afectado por construcción), se fija mediante la asignación de un valor, obtenido como un porcentaje del valor de repercusión del uso predominante de la zona de valor donde se ubiquen dichas unidades inmobiliarias, a cada una de las clases establecidas para dicho tipo y cuyo ámbito coincidirá con la delimitación de las zonas de valor del municipio, según se recoge en la siguiente tabla, excepto en las zonas 03DD y 00VV:

Zona de valor	Tipo	Clase	% de cálculo	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m²)
01HU	05 Construcción	1,00	10%	9,00
02UU	05 Construcción	1,00	10%	14,00
03DD	05 Construcción	1,00	-%	3,00
00VV	05 Construcción	1,00		3,00

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

7.1. Ámbito de aplicación

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

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

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

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

7.2. Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

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

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

7.3. Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

El valor obtenido se ha basado en un estudio que comprende la elaboración de promedios de Presupuestos de obra de construcción de 31 tramos de Línea eléctrica de Alta Tensión (Tensión Nominal igual o superior a 1 Kv). De los 31 tramos, 16 instalaciones son de línea eléctrica de entre 30 y 66 kv y 15 instalaciones son

de línea eléctrica entre 8 y 13,2 kv, aprobados en el Boletín Oficial de Navarra en los periodos comprendidos entre los años 2.005 y 2.012.

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

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

7.4. Coste de construcción por metro lineal de oleoducto

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

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

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

