

**TRAMITACIÓN MUNICIPAL:** (A rellenar por Ayuntamiento)

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

-Anuncio Información pública del Proyecto: BON Nº..... de fecha: ...../...../.....

-Diligencia:

Para hacer constar que el presente documento ha estado expuesto al público en el Ayuntamiento de ..... desde el ...../...../..... hasta el ...../...../.....

El/la Secretario/a municipal:

Sello:

**COMISIÓN MIXTA:**

Diligencia:

Para hacer constar que la Comisión Mixta en sesión de fecha:...../...../..... acordó fijar este documento (numerado del..... al.....) como contenido definitivo del proyecto de Ponencia de Valoración de.....

El/la Secretario/a de la Comisión Mixta:

Sello:

**APROBACIÓN:** (A rellenar por Gobierno de Navarra)

Ponencia de Valoración aprobada por Resolución: ...../....., de ...../...../....., del Director del Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales, publicada en el BON Nº..... de fecha...../...../.....

Sello:

Entrada en vigor:

Desde el día siguiente de la finalización del plazo de 20 días naturales de exposición pública. (Art. 36.7 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra)

**REGISTRO DE PONENCIAS DE VALORACIÓN:**

Sello:

Registrada con Nº: ...../.....

Nº Páginas de la Ponencia de Valoración: .....

**PONENCIA DE VALORACIÓN**

**MARAÑÓN**

(Revisión Nº 3)



ÍNDICE

---

I. Memoria .....	5
II. Documentación gráfica .....	27
III. Anexo de valoración .....	35



# **PONENCIA DE VALORACIÓN**

**MARAÑÓN**

---

*Memoria*

(Revisión N° 3)



**INDICE**

- 1. INTRODUCCION**
  - 1.1. Inicio de expediente.
  - 1.2. Objeto de la revisión.
  
- 2. AMBITO Y JUSTIFICACION DE LA REVISION**
  - 2.1. Ámbito territorial.
  - 2.2. Marco normativo
  - 2.3. Justificación de la revisión.
  - 2.4. Planeamiento analizado.
  
- 3. ZONAS DE VALOR**
  - 3.1. Descripción de las zonas de valor con representación gráfica.
  - 3.2. Descripción de las zonas de valor definidas mediante consideraciones de tipo literal.
  - 3.3. Delimitación gráfica de las zonas de valor del municipio de Marañón
  
- 4. DEFINICION DE LA PARCELA TIPO**
  - 4.1. Zonas de valor con vivienda en edificio aislado o pareado
  
- 5. METODOS DE VALORACION E IDENTIFICACION DE LOS BIENES INMUEBLES**
  - 5.1. Métodos de valoración.
  - 5.2. Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles
  
- 6. METODO ADITIVO**
  - 6.1 Definición
  - 6.2 Método del coste
    - 6.2.1 Definición
    - 6.2.2 Ámbito de aplicación
    - 6.2.3 Módulo básico de ejecución material
    - 6.2.4 Coste del proceso inmobiliario de la construcción
    - 6.2.5 Coeficientes correctores del valor de las construcciones
    - 6.2.6 Valor actual de las construcciones
    - 6.2.7 Valor actual de las construcciones para unidades inmobiliarias acogidas al Sistema de Caracterización de Construcciones por Longitud
    - 6.2.8 Valor actual de las construcciones para unidades inmobiliarias acogidas al Sistema de Caracterización de Construcciones por Potencia
    - 6.2.9 Valor actual de las construcciones para unidades inmobiliarias acogidas al Sistema de Caracterización de Construcciones por Volumen
  - 6.3 Método del valor residual
    - 6.3.1. Definición
    - 6.3.2. Ámbito de aplicación
    - 6.3.3. Cálculo de edificabilidades
    - 6.3.4. Costes del proceso inmobiliario del suelo
    - 6.3.5. Valor de repercusión del suelo urbanizado
      - 6.3.5.1 Cálculo del valor de repercusión.
      - 6.3.5.2 Asignación de valores de repercusión por usos y plantas
    - 6.3.6. Valor del suelo libre consolidado
      - 6.3.6.1 Recintos con aprovechamiento urbanístico.
      - 6.3.6.2 Recintos destinados a vía pública urbana.
    - 6.3.7. Costes de urbanización
    - 6.3.8. Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo
    - 6.3.9. Coeficientes correctores del valor básico de repercusión
      - 6.3.9.1 Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso.
      - 6.3.9.2 Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa.
  - 6.4 Coeficientes correctores del suelo y la construcción
  - 6.5 Valor básico unitario del suelo para unidades inmobiliarias acogidas al Sistema de Caracterización de Construcciones por Potencia

**7. MÉTODO DE LOS VALORES MEDIOS POR TIPO DE APROVECHAMIENTO PRIMARIO**

- 7.1 Definición.
- 7.2 Ámbito de aplicación
- 7.3 Coeficientes de valor medio de las tierras
- 7.4 Clasificación e índice de valor relativo intratipo
- 7.5 Coeficiente de valor por hectárea para cada clase intratipo
- 7.6 Valoración de recintos con aprovechamiento agroforestal

**8. DETERMINACION DEL VALOR DE BIENES INMOBILIARIOS POR DERRIBO**

**9. CUADRO RESUMEN**

**10. EFECTOS DE LA REVISION DE LA PONENCIA DE VALORACION**

**ANEXOS**

- 1. Anexo de valoración.

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. Inicio de expediente.

Con fecha 18/9/2019, el Ayuntamiento de Marañón, acordó el inicio de elaboración del Proyecto de Ponencia de Valoración del Término Municipal de Marañón.

### 1.2. Objeto de la revisión

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

## 2. ÁMBITO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN

### 2.1. Ámbito territorial

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

### 2.2. Marco normativo

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

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

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

### **2.3. Justificación de la revisión**

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

- a) Haber transcurrido más de cinco años desde la última revisión total de la Ponencia de Valoración (aprobada definitivamente el 2 de junio de 2.008).
- b) Los valores catastrales existentes no se ajustan a la realidad del momento.

### **2.4. Planeamiento analizado**

Marañón no dispone de normativa urbanística.

## **3. ZONAS DE VALOR**

### **3.1. Descripción de las zonas de valor con representación gráfica**

Siguiendo los criterios establecidos en la Norma 16 de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración de los Bienes Inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en adelante Normas Técnicas Generales de Valoración, el término municipal de Marañón se ha dividido en 3 Zonas de Valor delimitados gráficamente, que se muestran en el apartado II. Documentación gráfica.

Los criterios que se han tenido en cuenta y que interesa destacar son:

Zona de valor 01. Casco Histórico.

Área que comprende el núcleo urbano de Marañón con calles de trazado irregular y parcelas, agrupadas en manzana cerrada, con formas irregulares y superficies muy variables. El uso predominante es residencial. Cuentan en planta baja con locales con uso de almacenamiento y en plantas elevadas a vivienda. Las alturas oscilan entre B+I y B+III. Muchas de las parcelas incluidas dentro de esta zona de valor, cuentan con terreno añadido. El ritmo de sustitución o reforma de las construcciones antiguas es lento.

La relación entre la superficie realmente construida y la superficie edificable, en aplicación de los parámetros de edificabilidad recogidos en esta ponencia, es del 84,48 %. El número de plantas propuesto es de B+I+E.

Zona de valor 02. Diseminado

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

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

Siguiendo los criterios establecidos en la Norma 16.1 y 16.3 párrafo segundo de las Normas Técnicas Generales de Valoración, determinados recintos, por imposición de la normativa urbanística, pueden contar con unidades inmobiliarias en las que su valor puede estar condicionado por el uso o limitación legal de su valor de venta, y construcciones en recintos a los que la normativa urbanística asigna aprovechamiento agroforestal, donde, por su carácter disperso, no es posible su delimitación gráfica.

Recintos de viviendas protegidas.

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

Recintos destinados a vía pública urbana

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

### **3.3. Delimitación gráfica de las zonas de valor del municipio de Marañón**

Según planos que se adjuntan.

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

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

## DEFINICION DE LA PARCELA TIPO

La parcela tipo queda definida en función de las características que establece la Norma 19 de las Normas Técnicas Generales de Valoración y se justifica en el Anexo de Valoración. Partiendo de la descripción de la edificación, incluyendo usos, superficies y edificabilidad, se establecen los valores de la parcela, bien parciales, suma de las unidades inmobiliarias que constituyen el bien inmobiliario en edificios con división horizontal, o totales cuando el bien inmobiliario lo compone el conjunto de unidades inmobiliarias que incluye el recinto.

### 3.4. Zonas de valor con vivienda unifamiliar en edificio aislado o pareado

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

Características físicas de la parcela tipo		
Zona de Valor	01HA	02DD
Tipo edificación	Unifamiliar en edf. cerrada	Unifamiliar en edf. abierta
Categoría	Media	Media
Superficie parcela	140,00 m2	50,00 m2
Alturas	B+I+E	B
Nº viviendas	1	1
Total superficie construida	250,00 m2	50,00 m2
Superficie vivienda	150,00 m2	30,00 m2
Plantas elevadas	Superficie	140,00 m2
	Uso	Vivienda
	Superficie	
	Uso	
Planta baja	Superficie	10 m2
	Uso	Vivienda
	Superficie	100,00 m2
	Uso	Almacén
	Superficie	
	Uso	Porche
Planta de sótano	Superficie	
	Uso	
Suelo	Libre consolidado	28,00 m2
	Sin consolidar	15,00 m2
Edificabilidad uso predominante	1,20 m2/m2	0,60 m2/m2
Edificabilidad resto usos	0,80 m2/m2	0,40 m2/m2
Valor del suelo de la parcela tipo	Total	10.780,00 €
	Por m2	77,00 €/m2
Valor estimado	163.265,71 €	25.902,14 €

#### **4. MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE BIENES INMUEBLES**

##### **4.1. Métodos de valoración**

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

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

- a) Aditivo,
- b) De capitalización,
- c) De los valores medios por tipo de aprovechamiento primario,
- d) De comparación de mercado,

En los casos en que sea aplicable más de un método de los señalados en el apartado anterior se adoptará el que proporcione un valor mayor.

##### **4.2. Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles**

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

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

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

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

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

El método aditivo fijado en la Norma 34 para todas las unidades inmobiliarias del ámbito de esta ponencia.

El método de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario fijado en la Norma 38 para estimar el valor del aprovechamiento agroforestal de los suelos.

Asimismo, en virtud del artículo 34.1 de la LFRRTC, esta ponencia de valoración, entre los parámetros técnicos diferentes de los parámetros generales de valoración, fijará de forma razonada un conjunto de valores asignables a los suelos sin aprovechamiento agroforestal.

## **5. MÉTODO ADITIVO**

### **5.1. Definición**

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

### **5.2. Método del coste**

#### **5.2.1. Definición**

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

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

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

#### **5.2.2. Ámbito de aplicación**

Será de aplicación en aquellas construcciones definidas en el artículo 13.2 de la LFRRTC ubicadas en el término municipal de Marañón.

#### **5.2.3. Módulo básico de ejecución material**

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

- Sistema general de caracterización de construcciones (MBCG). 520 Euros/m<sup>2</sup>.
- Sistema de caracterización de las construcciones por longitud (MBCL) 750 Euros/ml.
- Sistema de caracterización de construcciones por potencia (MBCP) 400 Euros/kw.
- Sistema de caracterización de construcciones por volumen (MBCV) 85 Euros/m<sup>3</sup>.

#### 5.2.4. Coste del proceso inmobiliario de la construcción

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

Zona de valor	Uso predominante	Uso pormenorizado	Coste del proceso inmobiliario de la construcción						
			Uso	Tipo edificación	Planta	Kc	Uso	Planta	Kc
01	H	A	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,4 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,4 Em
02	D	D	Diseminado	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,4 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,4 Em

#### 5.2.5. Coeficientes correctores del valor de las construcciones

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

#### 5.2.6. Valor actual de las construcciones

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

#### 5.2.7. Valor actual de las construcciones para unidades inmobiliarias acogidas al Sistema de Caracterización de Construcciones por Longitud

El valor actual de las construcciones se obtendrá de acuerdo con la norma 30.3 de las Normas Técnicas Generales de Valoración, mediante la siguiente fórmula:

$$VAC_i = MBCL \times q_i \times L_i \times c081_i$$

Siendo:

- $VAC_i$  El valor actual de la construcción de la unidad inmobiliaria i
- $MBCL$  Módulo Básico de Construcción para el Sistema Lineal de Caracterización, según definición de la Norma 6
- $q_i$  El coeficiente para la estimación del coste de construcción asignado a la unidad inmobiliaria i en el Registro de la Riqueza Territorial
- $L_i$  Longitud con que figura la unidad inmobiliaria i en el Registro de la Riqueza Territorial
- $c081_i$  El coeficiente corrector total derivado de las características de la unidad i, de acuerdo a la Norma 8.1.

Los bienes inmuebles no encuadrables en los tipos recogidos en el correspondiente cuadro de valores tipo y que afectan a conducciones de gas, líneas eléctricas de alta tensión y oleoductos, quedarán incluidos en el uso de inespecífico, asignando una modalidad para cada tipo de bien inmueble y una categoría con el coeficiente de valor tipo, según queda justificado en el apartado 8 del Anexo de Valoración, estableciéndose el siguiente cuadro de valor tipo de las construcciones:

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

### 5.2.8. Valor actual de las construcciones para unidades inmobiliarias acogidas al Sistema de Caracterización de Construcciones por Potencia

El valor actual de las construcciones se obtendrá de acuerdo con la norma 30.4 de las Normas Técnicas Generales de Valoración, mediante la siguiente fórmula:

$$VAC_i = MBCP \times q_i \times P_i \times c081_i$$

Siendo:

- $VAC_i$  El valor actual de la construcción de la unidad inmobiliaria i
- $MBCP$  Módulo Básico de Construcción para el Sistema de Caracterización por Potencia, según definición de la Norma 6
- $q_i$  El coeficiente para la estimación del coste de construcción asignado a la unidad inmobiliaria i en el Registro de la Riqueza Territorial
- $P_i$  La potencia con que figura la unidad inmobiliaria i en el Registro de la Riqueza Territorial
- $c081_i$  El coeficiente corrector total derivado de las características de la unidad i, de acuerdo a la Norma 8.1.

### 5.2.9. Valor actual de las construcciones para unidades inmobiliarias acogidas al Sistema de Caracterización de Construcciones por Volumen

El valor actual de las construcciones se obtendrá de acuerdo con la norma 30.5 de la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril, por la que se modifica el anexo de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración, mediante la siguiente fórmula:

$$VAC_i = MBCV \times q_i \times V_i \times c081_i$$

Siendo:

- $VAC_i$  El valor actual de la construcción de la unidad inmobiliaria i
- $MBCV$  Módulo Básico de Construcción para el Tridimensional de Caracterización por Volumen, según definición de la Norma 6
- $q_i$  El coeficiente para la estimación del coste de construcción asignado a la unidad inmobiliaria i en el Registro de la Riqueza Territorial
- $V_i$  La dimensión con que figura la unidad inmobiliaria i en el Registro de la Riqueza Territorial
- $c081_i$  El coeficiente corrector total derivado de las características de la unidad i, de acuerdo a la Norma 8.1.

## 5.3. Método del valor residual

### 5.3.1. Definición

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

### 5.3.2. Ámbito de aplicación

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

### 5.3.3. Cálculo de edificabilidades

La edificabilidad de los recintos de suelo se establecerá según los parámetros definidos según los criterios señalados a continuación:

- 01HA: Edificabilidad = 250 m<sup>2</sup> => Edificabilidad parcelas sin edificación = 250/ superficie parcela siendo la edificabilidad máxima 2,5.

Las parcelas edificadas consolidan la edificabilidad real.

### 5.3.4. Costes del proceso inmobiliario del suelo

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

Zona de valor	Uso predominante	Uso pormenorizado	Coste del proceso inmobiliario del suelo						
			Uso	Tipo edificación	Planta	Ks	Uso	Planta	Ks
01	H	A	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,15 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,15 Vr
02	D	D	Diseminado	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,15 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,15 Vr

### 5.3.5. Valor de repercusión del suelo urbanizado

#### 5.3.5.1. Calculo del valor de repercusión.

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

Zona de valor	Tipo edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizado €/m <sup>2</sup>	Código de identificación
01HA	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,40	1,15	50,00	01
		Otros usos	1,40	1,15	20,00	02
02DD	Todas las edificaciones	Resto de usos	1,40	1,15	9,00	01
		Almacenaje, agrario e industrial	1,40	1,15	3,00	02

**5.3.5.2. Asignación de valores de repercusión por usos y plantas.**

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

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

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

Por ejemplo, para la obtención del valor de repercusión que debe asignarse al uso “oficina” en la zona de valor 01HA en la 1ª planta, se identificará el código asignado a dicho uso (01) en las tablas anteriores, y, una vez localizado dicho código de identificación para la zona de valor en la tabla del punto 6.3.5.1, se obtiene el valor de 50,00 €/m2 correspondiente para dicho uso en la 1ª planta.

### 5.3.6. Valor del suelo libre consolidado

#### 5.3.6.1. Recintos con aprovechamiento urbanístico

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

Zona de valor	01HA	02DD
Valor suelo con aprovechamiento urbanístico	5,00 €/m2	3,00 €/m2

### 5.3.6.2. Recintos destinados a vía pública urbana

Aquellos recintos incluidos en el Catastro de Marañón, pendientes de su adscripción a un sistema de caracterización de la construcción, que formen parte del entramado viario definido por el planeamiento urbanístico se les asignará un valor básico unitario de 3,00 €/m<sup>2</sup>, quedando encuadrados en la zona de valor 00VV.

Los recintos que, formando inicialmente parte de una vía pública, deban segregarse con motivo de su adscripción a otro recinto con aprovechamiento urbanístico, se les asignara el valor determinado en la zona de valor para valor básico de suelo por metro cuadrado calculado de acuerdo a la Norma 24 de las Normas Técnicas Generales de Valoración.

### 5.3.7. Costes de urbanización

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

Zona de valor	Características de la unidad de ejecución							Coste de urbanización	
	Superficie unidad (m <sup>2</sup> )	Superficie parcelas privadas (m <sup>2</sup> )	Superficie viales (m <sup>2</sup> )	Zonas verdes (m <sup>2</sup> )	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edif (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Por m <sup>2</sup> de espacio público (€/m <sup>2</sup> )	Por m <sup>2</sup> de parcela bruta (€/m <sup>2</sup> )
01	4.530,60	3.745,40	441,50	343,70	6	11	0,58	173,10	30,00
02	4.530,60	3.745,40	441,50	343,70	6	11	0,58	173,10	30,00

### 5.3.8. Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo

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

Zona de valor	Superficie mínima	Longitud de fachada mínima	Fondo normal
01HA	La de la parcela	Longitud real fachada	El de la parcela

Para el resto de los coeficientes de apreciación o depreciación aplicables al valor del suelo, se estará a lo establecido en el capítulo I. "Parámetros generales de valoración" del Anexo a la resolución 172/2010, por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra.

### 5.3.9. Coeficientes correctores del valor básico de repercusión

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

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

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

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

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

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

Siendo:

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

#### 5.3.9.2. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa

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

- $SC_p < 50 \text{ m}^2$ :  $C_{ks} = 1,08$
- $50 \text{ m}^2 < SC_p < 400 \text{ m}^2$ :  $C_{ks} = 1,1086 - 0,0005 \times SC_p$
- $SC_p > 400 \text{ m}^2$ :  $C_{ks} = 0,90$

Siendo:

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

#### 5.4. Coeficientes correctores del suelo y la construcción

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

### 5.5. Valor básico unitario del suelo para unidades inmobiliarias acogidas al Sistema de Caracterización de Construcciones por Potencia

Según establece la Norma 34.2 de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, Normas Técnicas Generales de Valoración, el valor del suelo se establecerá como producto de la superficie del mismo por el valor básico por metro cuadrado determinado para la zona o polígono fiscal, de acuerdo a la Norma 24.

La norma 24 de las Normas Técnicas Generales de Valoración establece que para cada zona o polígono fiscal del municipio se fijara un valor característico o genérico de la zona relativa a los usos diferentes del agroforestal, denominado valor básico del suelo por metro cuadrado (VBSi).

El valor básico unitario a aplicar será 3,00 €/m<sup>2</sup>, igual al valor de repercusión de otros usos en la zona de valor 02DD del término municipal de Marañón.

## 6. METODO DE LOS VALORES MEDIOS POR TIPO DE APROVECHAMIENTO PRIMARIO

### 6.1. Definición

El método se basa en el potencial aprovechamiento primario establecido para cada tipo de terreno mediante unos coeficientes de valor medio de los suelos. Para cada tipo de terreno se establecen clases en función de su valor y se les asigna un índice atendiendo al valor relativo de los suelos de las diferentes clases dentro del mismo tipo. Al valor así obtenido se le aplicará el correspondiente coeficiente de referencia al mercado.

### 6.2. Ámbito de aplicación

Será de aplicación sobre todas las unidades inmobiliarias de suelo con aprovechamiento agroforestal o improductivo ubicadas en Marañón.

### 6.3. Coeficiente de valor medio de las tierras

Los coeficientes de valor medio de las tierras según establece el capítulo V.1 "Cuadro del valor medio de los suelos por su tipo de aprovechamiento primario" del Anexo a la Resolución 172/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra para el municipio de Bidaurreta por hectárea, son los siguientes:

<u>Regadío</u>	<u>Secano</u>	<u>Forestal - Pastos</u>
575,947 €	146,659 €	27,394 €

## 7.4 Clasificación e índice de valor relativo intratipo

Los recintos tipificados en el Registro de la Riqueza Territorial de acuerdo a su potencial aprovechamiento agroforestal del municipio de Marañón, se han dividido en tres tipos productivos: regadío, secano, forestal-pastos; y dos improductivos: improductivo, construcción.

Dentro de cada tipo se han establecido diferentes clases en función de su potencial de producción y de otros factores que afectan al valor como la forma, pendiente y accesibilidad, así como su localización.

Clase	Tipo					
	Regadío (01)		Secano (02)		Forestal – Pastos (03)	
	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)
1,00	18,62	1	11,61	1	0,07	1
2,00	9,08	0,8	28,41	0,8	444,66	0,5
3,00	12,68	0,7	27,28	0,7	57,12	0,1
4,00			39,50	0,5		

### 7.5.- Coeficiente del valor por hectárea para cada clase intratipo

Fijado según establece la Norma 17 de la Orden Foral 20/2010, de 22 de Febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración de los Bienes Inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial, mediante la siguiente expresión,

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

Donde:

- CV<sub>ij</sub> Coeficiente del valor por unidad de superficie de la clase j del tipo i.
- VM<sub>i</sub> Valor medio por unidad de superficie del tipo i en el municipio
- I<sub>ij</sub> Índice de valor relativo intratipo asignado en la Ponencia de Valoración a la clase j del tipo i.
- S<sub>ij</sub> Superficie total de todas las unidades inmobiliarias de la clase j del tipo i en el municipio.

Tipo	Clase	Valor medio por unidad de superficie (VM)	Índice de valor relativo intratipo (I <sub>ij</sub> )	Superficie total Σ S <sub>ij</sub>	Σ I <sub>ij</sub> x S <sub>ij</sub>	Coeficiente del valor por hectárea (CV <sub>ij</sub> )
Regadío 1	1	575,947	1	40,38	34,76	669,08
	2		0,8			535,26
	3		0,7			468,35
Secano 2	1	146,659	1	106,80	73,18	214,03
	2		0,8			171,22
	3		0,7			149,82
	4		0,5			107,01
Forestal- Pastos 3	1	27,394	1	501,85	228,11	60,27
	2		0,5			30,13
	3		0,1			6,03
Improductivo 04	0	0	0	0	0	0,00

Del mismo modo se calcula el valor atribuible en función de su aprovechamiento primario a las unidades inmobiliarias de suelos caracterizados a ese respecto como de tipo 5, con las determinaciones definidas en el punto 7.3.2.3 del Anexo de valoración, y que se recoge en la siguiente tabla:

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

### 7.6.- Valoración de recintos con aprovechamiento agroforestal

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, 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:

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

Siendo:

$VU_{ijk}$	Valor de la unidad inmobiliaria k, de la clase j del tipo i.
$S_{ijk}$	Superficie la unidad inmobiliaria k
$CV_{ij}$	Coficiente del valor por unidad de superficie correspondiente a la clase j del tipo i en el municipio
$CMAF$	Coficiente de referencia al mercado para la valoración por tipo de aprovechamiento primario

El valor de las unidades inmobiliarias de suelo caracterizadas como tipo 5, según se determina en el punto 7.3.2.3 del Anexo de valoración, 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.

## 7. DETERMINACION DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO

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

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

9.-CUADRO RESUMEN.

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

Zona de valor	Método valoración	Construcción				Uso característico	Suelo											
		Modulo básico de ejecución material €/m2	Coste proceso inmobiliario				Edificabilidad media ponderada		Valor básico en la zona €/m2	Nº de plantas	Valor de repercusión del suelo urbanizado				Coste proceso inmobiliario			Coste de urbanización por m2 de suelo bruto €/m2
			Uso predominante	Trastero garaje	Resto usos		Uso predominante m2/m2	Resto de usos m2/m2			Uso predominante €/m2	Trastero garaje €/m2	Resto de usos €/m2	Valor del suelo libre consolidado €/m2	Uso predominante	Trastero garaje	Resto usos	
01HA	Aditivo	520	1,40	1,40	1,40	Residencial	0,58	0,25	34,00	B+1+E	50,00	20,00	5,00	1,15	1,15	30,00		
02DD	Aditivo	520	1,40	1,40	1,40	Diseminado				B	9,00	3,00	3,00	1,15	1,15			
00VV	Aditivo	520	1,40		1,40	Viaro			3,00				3,00	1,15	1,15			
001	Valores medios por tipo de aprovechamiento primario					Agroforestal												

**10.-EFECTOS DE LA REVISIÓN DE LA PONENCIA DE VALORACIÓN**

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

## PONENCIA DE VALORACIÓN

MARAÑON

### *II. Documentación gráfica*



ÍNDICE

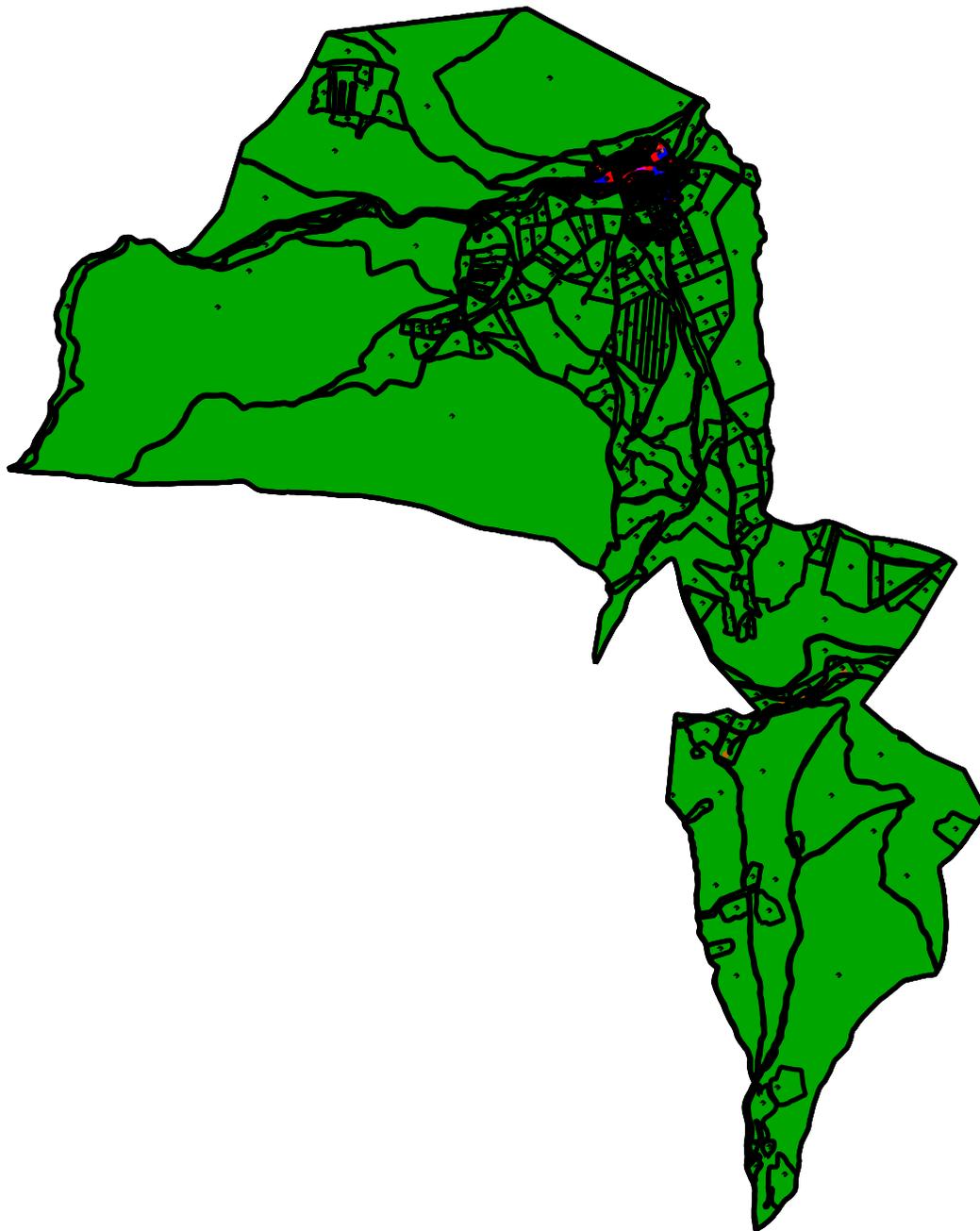
---

p00 Zonas de valor

p01 Zona de valor 01HA

p02 Zona de valor 02DD





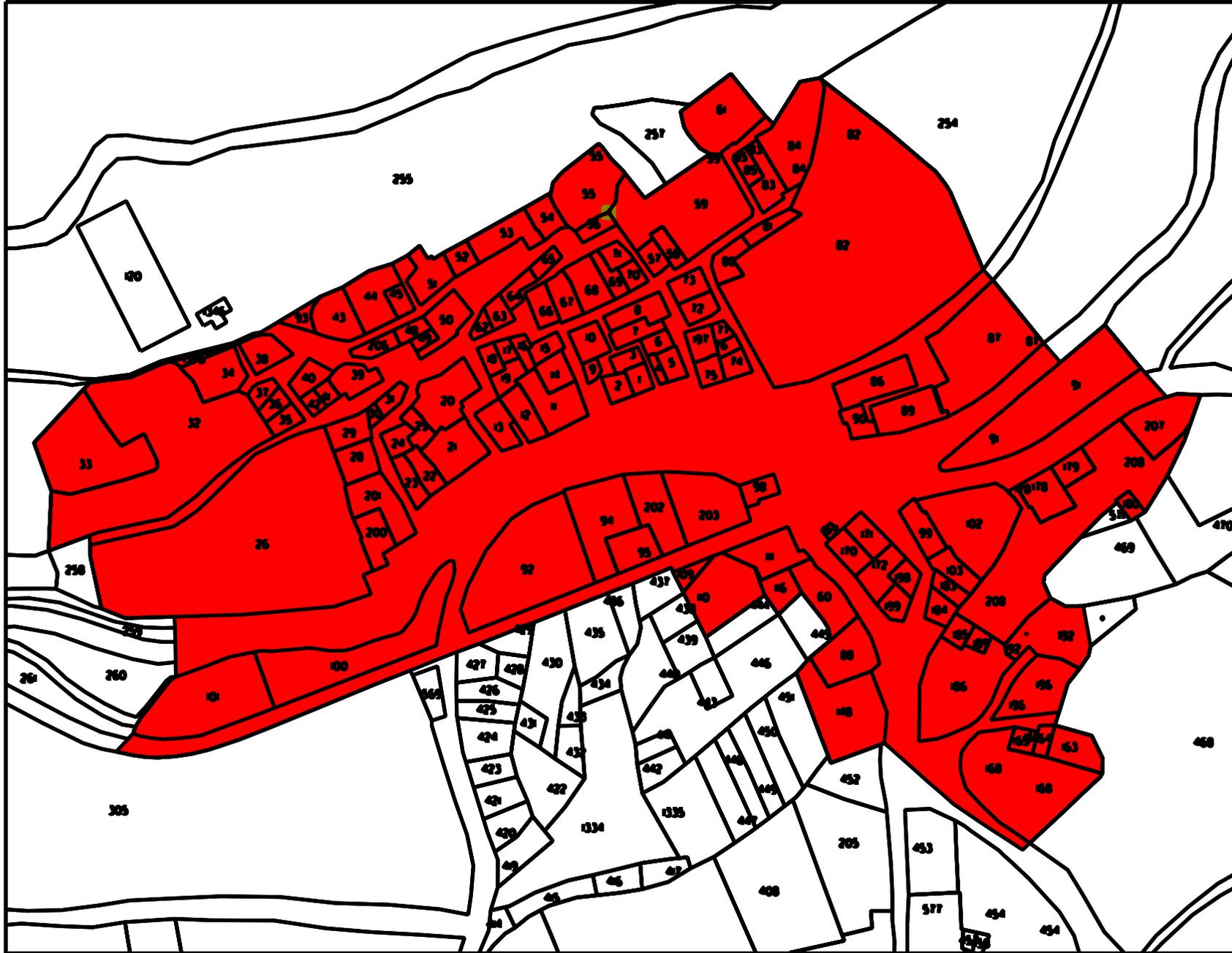
Leyenda

Zona de valor

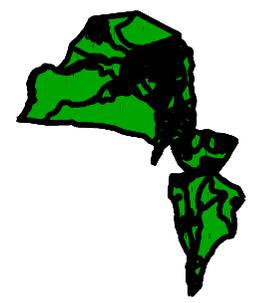
■ 01

■ 02





**Legenda**  
 Zona de valor  
■ 01

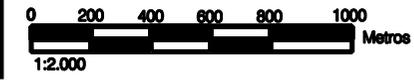


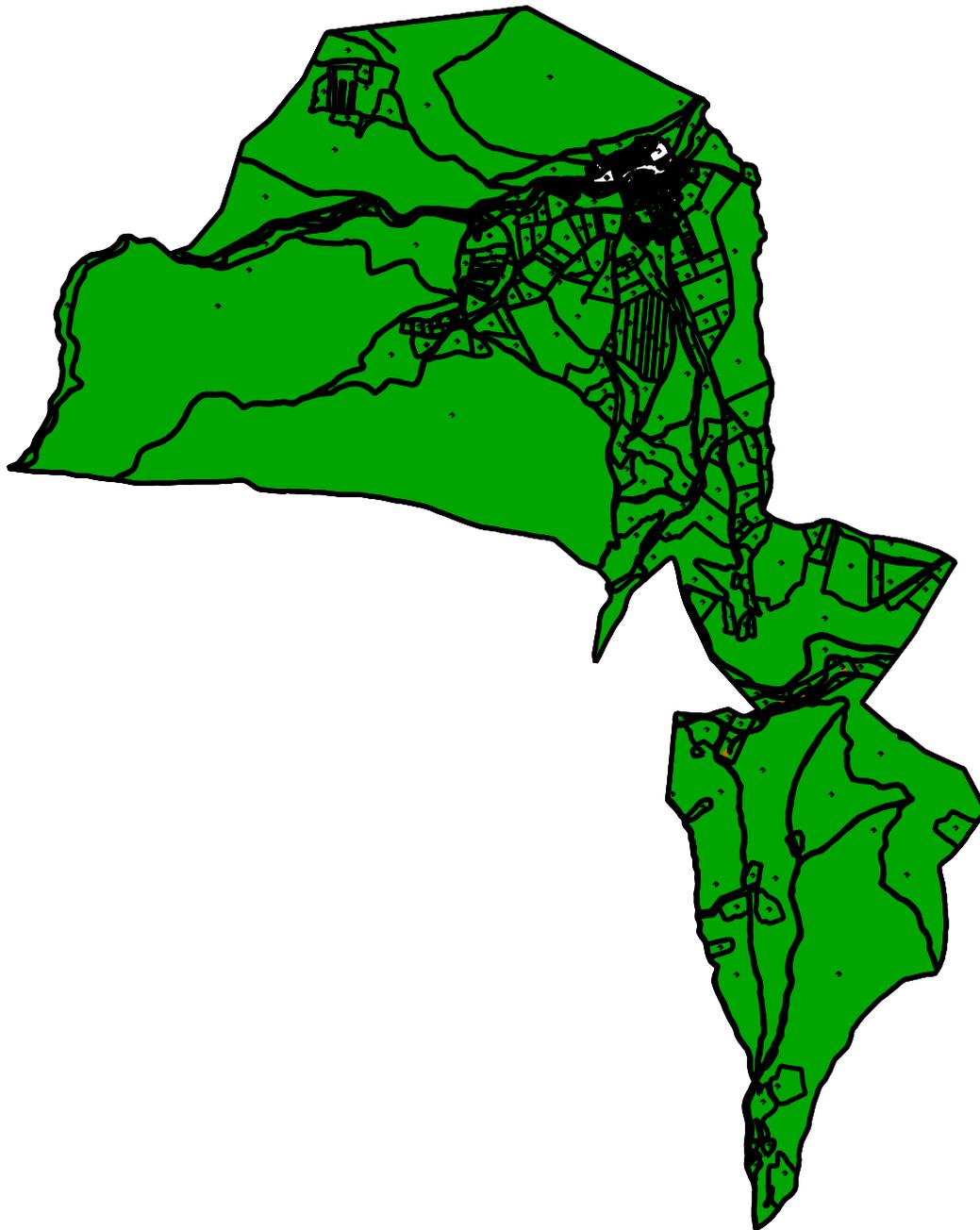
**PONENCIA DE VALORACION**  
 Documentación gráfica

MARAÑÓN

p01

Zonas de valor

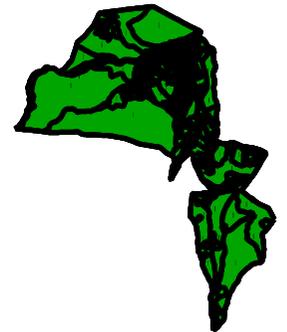




Leyenda

Zona de valor

■ 02





# **PONENCIA DE VALORACIÓN**

**MARAÑÓN**

---

*Anexo de Valoración*

(Revisión nº 3)



**INDICE**

<b>1. ZONAS DE VALOR. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION</b>	041
<b>2. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS</b>	
2.1. Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor	041
2.2. Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor	042
2.2.1 Zonas de valor de uso predominante residencial	042
2.3. Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor	043
2.3.1 Zonas de valor de uso predominante residencial	043
2.4. Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor	043
2.4.1 Zonas de valor de uso predominante residencial	044
<b>3. MUESTRA DE MERCADO</b>	
3.1. Muestra de mercado de compraventas de construcciones y suelos por zona de valor	
3.1.1. Zona de valor 01HA. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado o adosado. Casco Urbano	044
3.1.2. Coeficientes de actualización de las muestras de mercado	045
3.2. Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase	046
<b>4. PARCELA TIPO</b>	
4.1. Zona de valor 01HA. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado o adosado. Casco Urbano.	047
4.2. Zona de valor 02DD. Diseminado	051
<b>5. ANALISIS DE COSTES</b>	
5.1. Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado	
5.1.1. Zona de valor 01HA. Casco Urbano	052
5.1.2. Zona de valor 02DD. Diseminado	055
5.2. Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción	
5.2.1. Zonas de valor 01HA y 02DD	057
5.3. Costes de mercado de la urbanización	
5.3.1. Coste de urbanización en zonas de valor 01 y 02	058
<b>6. VALORACION DEL SUELO</b>	
6.1. Determinación del valor básico de repercusión del suelo urbanizado para los distintos usos constructivos del mismo por zona de valor	062
6.2. Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios	064
6.3. Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar	066
6.4. Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas	067
6.5. Determinación del valor del suelo consolidado en las unidades inmobiliarias de construcción	068
6.6. Determinación del suelo consolidado urbanizado sin rendimientos edificatorios	068
6.7. Valoración del suelo con rendimientos agrícolas	069
<b>7. VALOR CATASTRAL</b>	
7.1. Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles	070
7.2. Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral	070
7.3. Análisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor	
7.3.1. Zona de valor 01HA. Casco Urbano	071
7.3.2. Zonas con aprovechamiento agroforestal	072
7.3.2.1 Tipo regadío (01), seco (02) y forestal pastos (03)	072
7.3.2.2 Tipo improductivo (04)	073
7.3.2.3 Tipo construcción (05)	073

<b>8. VALOR TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL</b>	
8.1	Ámbito de aplicación..... 074
8.2	Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas..... 074
8.3	Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas de alta tensión..... 075
8.4	Coste de construcción por metro lineal de oleoducto..... 075

## 1. ZONAS DE VALOR. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

Siguiendo los criterios establecidos en la Norma 16 de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración de los Bienes Inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial, en adelante NTGV, las unidades inmobiliarias del término municipal de Marañón se han distribuido en 2 Polígonos Fiscales o Zonas de Valor delimitados gráficamente, partiendo de las grandes zonas con un desarrollo histórico homogéneo. Los criterios que se han tenido en cuenta y que interesa destacar para cada una de las zonas son:

### ■ Casco Histórico (01HA).

Área que comprende el núcleo urbano de Marañón. Está formado por un conjunto heterogéneo de edificaciones, teniendo muchas de ellas terreno propio alrededor de la construcción.

### ■ Diseminados (02DD).

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

## 2. CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

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

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

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

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

Uso	Planta	Zona de Valor		Total, unidades
		01HA	02DD	
Residencial	Unifamiliar	69	10	79
	Pisos	4		4
	VP			
Almacén	Pl. Baja	103	50	153
	Entreplanta	1		1
	Pl. Elevadas	45	1	46
Comercial	Pl. Baja			
	Entreplanta			
	Pl. Elevadas			
Administrativo	Pl. Baja			
	Entreplanta			
	Pl. Elevadas			
Hostelería	Pl. Baja			
	Entreplanta			
	Pl. Elevadas			
Docentes	Pl. Baja	1		1
	Entreplanta			
	Pl. Elevadas			
Públicos	Pl. Baja	1	1	2
	Entreplanta			
	Pl. Elevadas			
Trasteros	Sótano			
	Pl baja			
	Pl. Elevadas			
Garajes	Pl Baja			
	Sótano			
Suelos		29	5	34
Resto de usos		23	30	53
Total unidades		276	97	373

## 2.2. Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor

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

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

Zona de Valor	Antigüedad viviendas unifamiliares en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
01HA	51	1	2	1	3	1	3	2	4	1
	74%	1%	3%	1%	4%	1%	4%	3%	6%	1%
02DD	1	0	0	0	1	0	1	0	7	0
	10%	0%	0	0%	10%	0%	10%	0%	70%	0%
TOTAL	52	1	2	1	4	1	4	2	11	1
	66%	1%	3%	1%	5%	1%	5%	3%	14%	1%

Zona de Valor	Antigüedad pisos en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
01HA	0	0	0	0	0	0	3	1	0	0
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	75%	25%	0%	0%
02DD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL	0	0	0	0	0	0	3	1	0	0
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	75%	25%	0%	0%

### 2.3. Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor

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

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

Zona de Valor	Categoría viviendas unifamiliares					
	1	2	3	4	5	6
01HA	0	0	14	27	27	1
	0%	0%	20%	39%	39%	1%
02DD	0	1	7	2	0	0
	0%	10%	70%	20%	0%	0%
TOTAL	0	1	21	29	27	1
	0%	1%	27%	37%	34%	1%

Zona de Valor	Categoría viviendas pisos					
	1	2	3	4	5	6
01HA	0	0	0	4	0	0
	0%	0%	0%	100%	0%	0%
02DD	0	0	0	0	0	0
	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL	0	0	0	4	0	0
	0%	0%	0%	100%	0%	0%

### 2.4. Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor

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

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

Zona de Valor	Superficie construida viviendas unifamiliares en metros cuadrados									
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300
01HA	1 1%	5 7%	4 6%	14 20%	6 9%	8 12%	12 17%	12 17%	5 7%	2 3%
02DD	0 0%	0 0%	0 0%	1 10%	4 40%	0 0%	0 0%	3 30%	2 20%	0 0%
TOTAL	1 1%	5 6%	4 5%	15 19%	10 13%	8 10%	12 15%	15 19%	7 9%	2 3%

Zona de Valor	Superficie construida privada pisos en metros cuadrados									
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300
01HA	0 0%	0 0%	3 75%	1 25%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
02DD	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	0 0%	0 0%	3 75%	1 25%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%

## 3. MUESTRA DE MERCADO

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

#### 3.1.1. Zona de valor 01HA. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado o adosado. Casco urbano.

##### 3.1.1.1. Muestra de mercado de casas.

No contando con muestras de mercado fiables para esta zona de valoración se establece como dato de referencia para la obtención del valor de repercusión del suelo, la medida de los valores determinados mediante el método de los modelos estadísticos recogido en el Decreto Foral 136/2005, de 21 de noviembre, por el que se modifica el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado; no contabilizándose aquellas parcelas para las que el método no garantiza la correcta valoración.

Viviendas unifamiliares													
Código de identificación	Superficies y topologías					Año de construc	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Valor estimado según modelos estadísticos	Año muestra	Fuente muestra	Valor estimado según modelo estadísticos actualizado
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
		Útil	Constr										
16200001	89,00	81,70	95,00	Adosada	Economica	1.880		1.880	51.414,06 €	2.015	TPAJD	55.157,00 €	
16200003	116,00	97,18	113,00	Adosada	Economica	1.976		1.976	57.179,64 €	2.015	TPAJD	61.342,32 €	
16200004	166,00	75,68	88,00	Adosada	Economica	1.800	2.010	Media	76.192,13 €	2.015	TPAJD	81.738,92 €	
16200007	84,00	72,24	84,00	Adosada	Economica	1.980		1.980	64.016,11 €	2.015	TPAJD	68.676,48 €	
16200008	366,00	169,42	197,00	Adosada	Economica	1.880		1.880	88.987,41 €	2.015	TPAJD	95.465,69 €	
16200009	318,00	183,87	213,80	Adosada	Modesta	1.880		1.880	79.550,57 €	2.015	TPAJD	85.341,85 €	
16200010	119,00	105,78	123,00	Adosada	Economica	1.880		1.880	52.689,90 €	2.015	TPAJD	56.525,72 €	
16200012	97,00	110,94	129,00	Adosada	Economica	1.880		1.880	46.146,52 €	2.015	TPAJD	49.505,99 €	
16200013	94,00	70,52	82,00	Adosada	Economica	1.880	2.001	Media	66.407,57 €	2.015	TPAJD	71.242,04 €	

Viviendas unifamiliares													
Código de identificación	Superficies y topologías					Año de construc	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Valor estimado según modelos estadísticos	Año muestra	Fuente muestra	Valor estimado según modelo estadísticos actualizado
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
		Útil	Constr										
16200016	2529,00	200,38	233,00	Adosada	Modesta	1.900			1.900	98.744,95 €	2.015	TPAJD	105.933,58 €
16200018	159,00	122,12	142,00	Adosada	Economica	1.880	2.007	Media	1.944	78.583,99 €	2.015	TPAJD	84.304,90 €
16200019	48,72	140,53	163,41	Adosada	Media	2.005			2.005	91.650,13 €	2.015	TPAJD	98.322,26 €
16200020	48,61	127,80	148,61	Adosada	Media	1.880	2.005	Total	2.005	78.488,37 €	2.015	TPAJD	84.202,32 €
16200021	247,57	120,16	139,72	Adosada	Media	2.007			2.007	121.000,84 €	2.015	TPAJD	129.809,70 €
16200024	93,00	166,84	194,00	Adosada	Economica	1.850			1.850	44.620,00 €	2.015	TPAJD	47.868,34 €
16200025	85,00	79,98	93,00	Adosada	Economica	1.800			1.800	50.845,14 €	2.015	TPAJD	54.546,67 €
16200026	1116,00	153,08	178,00	Adosada	Modesta	1.880			1.880	116.256,71 €	2.015	TPAJD	124.720,20 €
16200027	511,00	200,38	233,00	Adosada	Economica	1.880			1.880	122.891,33 €	2.015	TPAJD	131.837,82 €
16200030	85,00	49,02	57,00	Adosada	Economica	1.800			1.800	45.923,19 €	2.015	TPAJD	49.266,40 €
16200033	93,00	136,74	159,00	Adosada	Economica	1.800	2.000	Media	1.900	59.434,19 €	2.015	TPAJD	63.761,00 €
16200034	106,00	139,32	162,00	Adosada	Economica	1.880			1.880	37.499,42 €	2.015	TPAJD	40.229,38 €
16200035	85,00	117,82	137,00	Adosada	Economica	1.880			1.880	40.184,84 €	2.015	TPAJD	43.110,30 €
16200036	44,00	96,32	112,00	Adosada	Media	1.880	1.988	Total	1.988	75.192,74 €	2.015	TPAJD	80.666,77 €
16200037	179,80	136,48	158,70	Adosada	Economica	1.880	2.013	Media	1.946	78.797,02 €	2.015	TPAJD	84.533,44 €
16200038	543,00	184,90	215,00	Adosada	Media	1.800	2.001	Total	2.001	126.906,77 €	2.015	TPAJD	136.145,58 €
16200039	79,00	82,56	96,00	Adosada	Economica	1.880	2.014	Media	1.947	53.620,51 €	2.015	TPAJD	57.524,08 €
16200041	102,00	94,60	110,00	Adosada	Economica	1.965			1.965	53.858,02 €	2.015	TPAJD	57.778,88 €
16200042	101,00	135,02	157,00	Adosada	Media	1.960	2.001	Total	2.001	77.487,32 €	2.015	TPAJD	83.128,40 €
16200043	1011,00	116,96	136,00	Adosada	Economica	1.940			1.940	85.155,17 €	2.015	TPAJD	91.354,47 €
16200049	142,00	111,80	130,00	Adosada	Economica	1.880			1.880	54.691,22 €	2.015	TPAJD	58.672,74 €
16200050	139,00	128,14	149,00	Adosada	Economica	1.880			1.880	47.599,34 €	2.015	TPAJD	51.064,57 €
16200051	184,00	132,44	154,00	Adosada	Economica	1.830	1.965	Media	1.898	53.216,24 €	2.015	TPAJD	57.090,38 €
16200052	228,00	107,50	125,00	Adosada	Economica	1.950			1.950	65.745,00 €	2.015	TPAJD	70.531,24 €
16200054	88,00	81,70	95,00	Adosada	Economica	1.900			1.900	63.134,15 €	2.015	TPAJD	67.730,32 €
<b>Medias</b>	<b>279,31</b>	<b>121,47</b>	<b>141,24</b>	<b>Adosada</b>	<b>Media</b>	<b>1.889</b>			<b>1.918</b>	<b>70.709,13 €</b>	<b>2.015</b>		<b>75.856,76 €</b>

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

La muestra de mercado de Marañón está elaborada con datos facilitados por la Hacienda Tributaria de Navarra, sobre valores declarados en las transmisiones realizadas entre los años 2004-2019 por compraventa de bienes inmuebles ubicados en su término municipal.

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

Año de venta	Coefficiente de actualización
2004	0,8121
2005	0,7168
2006	0,5982
2007	0,5848
2008	0,5990
2009	0,6655
2010	0,7102
2011	0,7692
2012	0,8947
2013	1,0093
2014	1,0793
2015	1,0728
2016	1,0551
2017	1,0322
2018	1,0000
2019	1,0000

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

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

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra
16200032	2.047,00	1	100	T.LABOR REGADIO	1.978,00	2004	TPAJD
16200033	5.738,79	1	100	T.LABOR REGADIO	8.644,00	2004	TPAJD
16200034	164,32	1	100	PASTOS	248,00	2004	TPAJD
16200031	3.383,80	1	100	T. LABOR REGADIO	5.360,00	2009	TPAJD
16200046	94,16	1	100	T. LABOR REGADIO	200,00	2014	TPAJD
<b>Medias</b>	<b>2.285,61</b>	<b>1</b>	<b>100</b>	<b>T.Labor Regadio</b>	<b>3.286,00</b>	<b>2.007</b>	
16200029	1.175,00	1	200	T.LABOR REGADIO	1.050,00	2004	TPAJD
16200028	5.547,00	1	200	T. LABOR REGADIO	2.200,00	2006	TPAJD
16200030	5.391,26	1	200	T. LABOR REGADIO	6.640,00	2009	TPAJD
16200050	9.486,17	1	200	T. LABOR REGADIO	17.918,00	2011	TPAJD
16200051	1.062,43	1	200	PASTOS	1.000,00	2011	TPAJD
16200035	3.835,00	1	200	T. LABOR REGADIO	3.100,00	2015	TPAJD
<b>Medias</b>	<b>4.416,14</b>	<b>1</b>	<b>200</b>	<b>T.Labor Regadio</b>	<b>5.318,00</b>	<b>2.009</b>	
16200042	2.000,00	1	300	T. LABOR REGADIO	4.508,00	2006	TPAJD
16200041	6.290,00	1	300	ARBOLADO DIVERSO	4.316,49	2010	TPAJD
16200048	6.735,76	1	300	T. LABOR REGADIO	10.200,00	2011	TPAJD
<b>Medias</b>	<b>5.008,59</b>	<b>1</b>	<b>300</b>	<b>T.Labor Regadio</b>	<b>6.341,50</b>	<b>2.009</b>	
16200036	9.224,87	2	300	T. LABOR SECANO	4.453,79	2009	TPAJD
<b>Medias</b>	<b>9.224,87</b>	<b>2</b>	<b>300</b>	<b>T.Labor Secano</b>	<b>4.453,79</b>	<b>2.009</b>	
16200053	4.200,00	2	400	PASTOS	260,00	2006	TPAJD
16200054	6.462,00	2	400	PASTOS	460,00	2006	TPAJD
16200056	3.691,48	2	400	T. LABOR SECANO	1.070,53	2007	TPAJD
<b>Medias</b>	<b>4.784,49</b>	<b>2</b>	<b>400</b>	<b>Pastos</b>	<b>596,84</b>	<b>2.006</b>	
16200038	1.194,40	3	200	ARBOLADO DIVERSO	94,00	2009	TPAJD
16200055	8.445,01	3	200	CASTAIAL	4.300,00	2017	TPAJD

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra
<b>Medias</b>	<b>4.819,71</b>	<b>3</b>	<b>200</b>	<b>Forestal Patos</b>	<b>2.197,00</b>	<b>2.013</b>	
16200057	9.378,29	3	300	PASTOS	2.719,70	2007	TPAJD
16200058	2.037,24	3	300	ARBOLADO DIVERSO	590,80	2007	TPAJD
16200059	701,50	3	300	ARBOLADO DIVERSO	126,26	2007	TPAJD
16200037	4.794,47	3	300	PASTOS Y ARBOLADO	69,00	2009	TPAJD
16200039	641,01	3	300	PASTOS	9,00	2009	TPAJD
16200040	127,16	3	300	PASTOS	2,00	2009	TPAJD
<b>Medias</b>	<b>2.946,61</b>	<b>3</b>	<b>300</b>	<b>Pastos</b>	<b>586,13</b>	<b>2.008</b>	

#### 4. PARCELA TIPO

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

##### 4.1. Zona de valor 01HA. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado o adosado. Casco urbano.

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

No contando con muestras de mercado fiables para esta zona de valoración se establece como dato de referencia para la obtención del valor de repercusión del suelo, la medida de los valores determinados mediante el método de los modelos estadísticos recogido en el Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitios en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado; no contabilizándose aquellas parcelas para las que el método no garantiza la correcta valoración.

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

Código de identificación	Superficies				Coeficientes				Valor declarado actualizado
	Parcela	Vivienda	Almacén	Desván	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
16200001	89,00	95	173		0,34	0,3100	0,80	1,06	55.157,00 €
16200003	116,00	113	110		0,34	0,4897	0,90	1,05	61.342,32 €
16200004	166,00	88	267		0,34	0,5188	0,90	1,06	81.738,92 €
16200007	84,00	84	84		0,34	0,5100	1,00	1,07	68.676,48 €
16200008	366,00	197	315		0,34	0,3100	0,80	1,01	95.465,69 €
16200009	318,00	213,8	226		0,27	0,3100	0,70	1,00	85.341,85 €
16200010	119,00	123	188		0,34	0,3100	0,80	1,05	56.525,72 €
16200012	97,00	129	162		0,34	0,3100	0,80	1,04	49.505,99 €

Viviendas unifamiliares									
Código de identificación	Superficies				Coeficientes				Valor declarado actualizado
	Parcela	Vivienda	Almacén	Desván	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
16200013	94,00	82	151		0,34	0,4774	0,90	1,07	71.242,04 €
16200016	2529,00	233	100		0,27	0,3100	0,80	0,99	105.933,58 €
16200018	159,00	142	347		0,34	0,5038	0,80	1,04	84.304,90 €
16200019	48,72	163,41			1,10	0,6789	1,00	1,03	98.322,26 €
16200020	48,61	148,61			1,10	0,6789	1,00	1,03	84.202,32 €
16200021	247,57	139,72			1,16	0,6975	1,00	1,04	129.809,70 €
16200024	93,00	194	134		0,34	0,3100	0,80	1,01	47.868,34 €
16200025	85,00	93	163		0,34	0,3100	0,80	1,06	54.546,67 €
16200026	1116,00	178	359		0,27	0,3100	0,80	1,02	124.720,20 €
16200027	511,00	233	61		0,34	0,3100	0,90	0,99	131.837,82 €
16200030	85,00	57	234		0,34	0,3100	0,80	1,08	49.266,40 €
16200033	93,00	159	106		0,34	0,4735	0,90	1,03	63.761,00 €
16200034	106,00	162	146		0,34	0,3100	0,80	1,03	40.229,38 €
16200035	85,00	137	206		0,34	0,3100	0,70	1,04	43.110,30 €
16200036	44,00	112			1,10	0,5548	1,00	1,05	80.666,77 €
16200037	179,80	158,7	187,8		0,34	0,5350	0,90	1,03	84.533,44 €
16200038	543,00	215	33		0,42	0,6448	1,00	1,00	136.145,58 €
16200039	79,00	96	92		0,34	0,5406	0,80	1,06	57.524,08 €
16200041	102,00	110	54		0,34	0,4396	0,80	1,05	57.778,88 €
16200042	101,00	157			1,16	0,6448	1,00	1,03	83.128,40 €
16200043	1011,00	136	243		0,34	0,3469	0,80	1,04	91.354,47 €
16200049	142,00	130	263		0,34	0,3100	0,80	1,04	58.672,74 €
16200050	139,00	149	237		0,34	0,3100	0,80	1,03	51.064,57 €
16200051	184,00	154	334		0,34	0,3748	0,90	1,03	57.090,38 €
16200052	228,00	125	232		0,34	0,3811	0,80	1,05	70.531,24 €
16200054	88,00	95	152		0,34	0,3100	0,90	1,06	67.730,32 €
<b>Medias</b>	<b>279,31</b>	<b>141,24</b>	<b>157,64</b>		<b>0,45</b>	<b>0,4250</b>	<b>0,86</b>	<b>1,04</b>	<b>75.856,76 €</b>

El método a utilizar, en la obtención del valor de repercusión del suelo de la unidad inmobiliaria media de la muestra para el uso vivienda, consistirá en fijar el coste de ejecución material (punto 5.1.3 de este documento) correspondiente a la parcela tipo adoptada para obtener el módulo de construcción aplicable, dicho módulo tendrá en cuenta el tipo valorativo de vivienda de la parcela tipo adoptada. Una vez obtenido el módulo se establecen los costes de ejecución material de la parcela media de la muestra considerando que esta edificación no estaba sujeta al nuevo código técnico de la construcción actualmente vigente. La relación entre los valores de repercusión del suelo por usos de la zona de valoración se fija en la proporción entre los costes de ejecución material de los distintos usos.

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

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

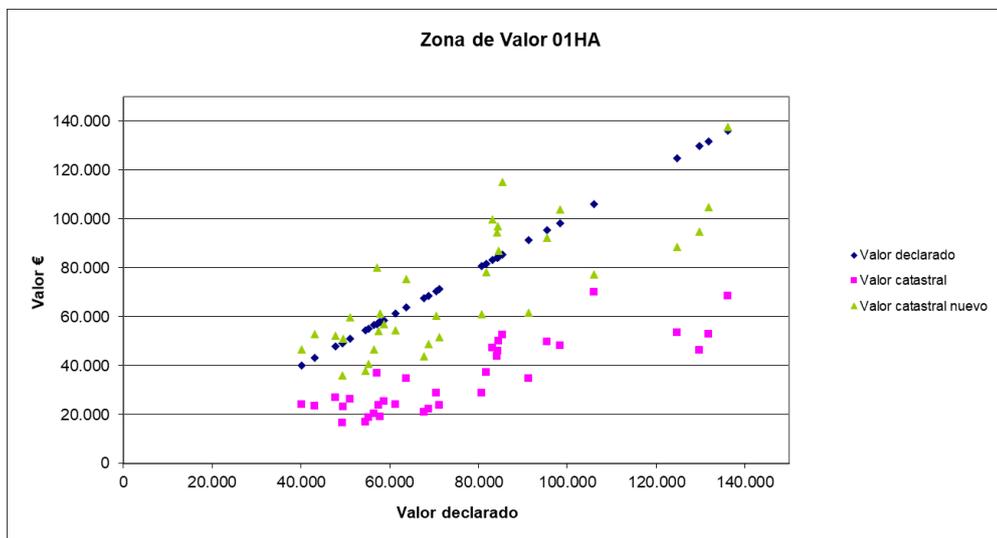
Siendo:

$VR_{i10}$	Valor Básico de Repercusión por metro cuadrado del suelo del uso predominante en el polígono fiscal i
$VM_{i0}$	Valor de mercado global de la parcela tipo del polígono fiscal i
$VAC_{ij0}$	Valor actual del total de superficie construida del uso j en la parcela-tipo del polígono fiscal i
$ks_j$	Coefficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en el polígono fiscal i
$SUI_v$	Superficie de la unidad inmobiliaria de vivienda de la parcela tipo.
$SUI_b$	Superficie de las unidades inmobiliarias de resto de usos de la parcela tipo.
$C24$	Coefficiente corrector del valor de repercusión según la Norma 25
$EM_b$	Coste de ejecución material del almacén en planta baja de la parcela tipo
$EM_v$	Coste de ejecución material de la vivienda en la parcela tipo
$SNC$	Superficie no consolidada en el recinto en el que se ubica la U.I.
$E_v$	Edificabilidad para el uso vivienda del recinto

- $E_b$  Edificabilidad para el resto de usos del recinto
- $q_v$  Coeficiente de caracterización de la vivienda derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración
- $q_b$  Coeficiente de caracterización del almacén derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración
- SLC Superficie libre consolidada en el recinto en el que se ubica la U.I.
- % Porcentaje del valor de repercusión correspondiente al suelo libre consolidado.

Características del bien inmobiliario medio de la muestra														
Superficie				Coeficiente valor tipo medio	Año construcción	Coste ejecución material estimado (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción		Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Correctores del valor de repercusión		Valor medio estimado	Valor de repercusión del suelo por m2 construido
Parcela	Vivienda	Almacén	Desván					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta		
279,31	141,24	157,64		0,45	1.889	234,76	1,4	0,4250	0,86	1,15	1,04	1	75.856,76 €	118,00 €/m2

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 118,00 €/m2 sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



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

Con las características estimadas para la obtención del valor de repercusión del suelo de la parcela media de la muestra y el nuevo valor medio obtenido según el método descrito en el punto anterior, fijando el valor de los locales en planta baja proporcionalmente a los costes de ejecución material establecidos para los usos de vivienda y almacén (norma 23.2 de las Normas Técnicas Generales de Valoracion), y considerando que

la actual coyuntura del sector de la construcción ha reducido las expectativas de obtención de beneficios en la promoción de viviendas, se establece la siguiente tabla:

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media del modelo estadístico	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
				Vivienda	Almacén	Porche
Superficie parcela		279,31 m2	330,55 m2	140,00 m2		
Superficie construida	Vivienda	141,24 m2	132,52 m2	150,00 m2		
	Almacén	157,64 m2	146,73 m2		100,00 m2	
	Desván		106,75 m2			
	Porche		4,60 m2			
Coeficiente de valor tipo medio		0,45	0,97	1,10	0,42	
Año de construcción		1.889	1.976	2.020	2.020	
Edificabilidad real	Vivienda	0,51 m2/m2	0,40 m2/m2	1,07 m2/m2		
	Otros usos	0,56 m2/m2	0,78 m2/m2		0,71 m2/m2	
Edificabilidad ponencia	Vivienda	0,51 m2/m2	0,58 m2/m2	1,20 m2/m2		
	Otros usos	0,56 m2/m2	0,25 m2/m2		0,80 m2/m2	
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	234,76 €/m2	453,48 €/m2	572,00 €/m2		
	Otros usos	89,64 €/m2	180,68 €/m2		218,40 €/m2	
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,4	1,4	1,4	1,4	
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,4250	0,4892	1,0000	1,0000	
	Conservación	0,86	0,90	1	1	
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15	1,15	1,15	
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,04	1,04	1,03	1,00	
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00	
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00	
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00	
	Interior/Exterior	1,00	1,00	1,00	1,00	
Valor medio estimado		35.042,15 €	69.764,96 €	130.139,33 €	33.126,38 €	
Valor suelo sin consolidar				1.140,00		
Valor suelo libre consolidado		798,81 €	1.104,05 €	140,00		
Valor por m2 construido		117,24 €/m2	178,61 €/m2	653,06 €/m2		
Valor de repercusión del suelo		50,00 €/m2	50,00 €/m2	50,00 €/m2	20,00 €/m2	

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la zona de valor 01HA es de 995,63 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 858,30 €/m2 de superficie construida, con suelo sin consolidar.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 328,76 €/m2 de superficie construida, sin suelo sin consolidar.

**4.2. Zona de valor 02DD. Diseminado**

No pudiendo contar con muestras de mercado significativas, debido al escaso número de ventas existentes en el polígono fiscal, se establece el valor de repercusión por comparación con el asignado en la zona de valor 01HA, 50€/m<sup>2</sup>, fijándose una proporción del 18 % con respecto a citado valor.

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Uso residencial	Almacén	Porche
Superficie parcela		277,21 m <sup>2</sup>	50,00 m <sup>2</sup>		
Superficie construida	Uso residencial	155,31 m <sup>2</sup>	30,00 m <sup>2</sup>		
	Almacén	102,74 m <sup>2</sup>		10,00 m <sup>2</sup>	
	Porche	20,51 m <sup>2</sup>			10,00 m <sup>2</sup>
Coeficiente de valor tipo medio		1,16	0,94	0,34	0,41
Año de construcción		1984	2.020	2.020	2.020
Edificabilidad real	Uso residencial	0,56 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
	Otros usos	0,44 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Edificabilidad ponencia	Uso residencial	0,37 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
	Otros usos	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Coste ejecución material estimado (Em)	Uso residencial	600,60 €/m <sup>2</sup>	488,80 €/m <sup>2</sup>		
	Otros usos	177,13 €/m <sup>2</sup>		176,80 €/m <sup>2</sup>	213,20 €/m <sup>2</sup>
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,6234	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,98	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,03	1,09	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado		91.495,63 €	20.460,52 €	2.466,87 €	2.974,76 €
Valor suelo libre consolidado		94,81 €			
Valor por m <sup>2</sup> construido		328,46 €/m <sup>2</sup>	518,04 €/m <sup>2</sup>		
Valor de repercusión del suelo		9,00 €/m <sup>2</sup>	9,00 €/m <sup>2</sup>	3,00 €/m <sup>2</sup>	3,00 €/m <sup>2</sup>

El valor estimado para la casa de campo con uso residencial de nueva construcción en la zona de valor 02DD es de 805,82 €/m<sup>2</sup> de superficie útil, lo que representa un valor de 694,67 €/m<sup>2</sup> de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

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

5. ANALISIS DE COSTES

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

5.1.1. Zona de valor 01HA. Casco Urbano.

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

Superficie cocina	13,22 m <sup>2</sup>
Superficie 1 baños	4,95 m <sup>2</sup>
Superficie aseo	3,00 m <sup>2</sup>
Superficie útil	129,47 m <sup>2</sup>
Fachada a calle	6,00 ml
Tabicón distribuciones	11,38 ml
Tabique distribuciones	21,00 ml
Superficie construida	150,00 m <sup>2</sup>
Carpintería exterior	24,50 m <sup>2</sup>
Carpintería interior	17,50 m <sup>2</sup>
Superficie parcela	130,00 m <sup>2</sup>
Altura edificación	B+1+E
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m <sup>2</sup> construido de la misma		Adosado		150,00 m <sup>2</sup>		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. Uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación terreno 2 Kg/cm <sup>2</sup> Hormi. Limpi. 0,50 ml	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,15114	15,85 €	2,40 €	0,419
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,03500	71,09 €	2,49 €	0,435
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,06958	90,59 €	6,30 €	1,102
	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m <sup>3</sup>	0,04656	146,73 €	6,83 €	1,194
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido				18,02 €	3,150
Saneamiento Planta Baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,01681	29,55 €	0,50 €	0,087
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01768	22,68 €	0,40 €	0,070
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,07436	18,61 €	1,38 €	0,242
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01302	17,28 €	0,22 €	0,039
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00800	157,97 €	1,26 €	0,221
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01296	181,46 €	2,35 €	0,411
	Total capítulo de saneamiento por m <sup>2</sup> construido				6,12 €	1,070
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,01874	130,17 €	2,44 €	0,426
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,01874	130,17 €	2,44 €	0,426
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00400	1.285,33 €	5,14 €	0,899
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02200	23,02 €	0,51 €	0,089
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,06000	23,75 €	1,42 €	0,249
	Linea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm <sup>2</sup>	ml	0,10000	9,22 €	0,92 €	0,161
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				12,87 €	2,250
Estructura Planta Baja 1 Plantas vivi. 2	Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.	m <sup>3</sup>	0,03111	256,22 €	7,97 €	1,394
	Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado	m <sup>2</sup>	0,33333	34,75 €	11,58 €	2,025
	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	11,1187	0,78 €	8,68 €	1,518
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16858	54,64 €	9,21 €	1,610
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,78985	10,91 €	8,61 €	1,506
	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,78 €	0,86 €	0,150
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,73150	6,50 €	4,75 €	0,831
	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	25,40 €	25,40 €	4,441

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m <sup>2</sup> construido de la misma		Adosado			150,00 m <sup>2</sup>	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. Uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,52 €	0,52 €	0,091
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				77,60 €	13,566
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m <sup>2</sup>	0,00000	34,95 €	0,00 €	0,000
3 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,33333	31,64 €	10,55 €	1,844
100,00 %	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02423	33,83 €	0,82 €	0,143
Inclinada	Canalón de PVC	ml	0,06857	26,68 €	1,83 €	0,320
2 Alturas	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,06172	22,00 €	1,36 €	0,237
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,06172	135,82 €	8,38 €	1,465
	-Cubierta plana invertida zona descubierta, incluso canalón, bajante y alero	m <sup>2</sup>	0,00000	113,10 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido				22,94 €	4,010
Conductos ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,12700	12,96 €	1,65 €	0,288
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m <sup>2</sup>	0,06167	12,96 €	0,80 €	0,140
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m <sup>3</sup> /hr,	ud	0,02667	75,81 €	2,02 €	0,353
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm campana cocina	ml	0,07500	12,96 €	0,97 €	0,170
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03333	44,41 €	1,48 €	0,259
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06000	11,53 €	0,69 €	0,121
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02667	384,05 €	10,24 €	1,790
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido				17,85 €	3,121
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer, incluso manchado	m2	0,43674	70,02 €	30,58 €	5,346
Coef. Facha. 0,22	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,95210	2,65 €	2,52 €	0,441
ml/m <sup>2</sup> sum	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,18989	4,57 €	0,87 €	0,152
Coef. Ventil. 0,181	Tabique de fachada calle	m2	0,35724	16,05 €	5,73 €	1,002
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12361	18,04 €	2,23 €	0,390
	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10248	19,76 €	2,02 €	0,354
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m2	0,90323	21,94 €	19,81 €	3,464
	Tabicon distribuciones	m2	0,58908	21,00 €	12,37 €	2,163
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Tabique en distribuciones	m2	0,20408	16,05 €	3,27 €	0,572
	Total capítulo tabiquerías por m2 construido				79,42 €	13,884
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1,94285	9,38 €	18,23 €	3,186
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,65954	10,01 €	6,60 €	1,155
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,15094	15,51 €	2,34 €	0,409
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,60841	23,73 €	14,44 €	2,524
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido				41,61 €	7,274
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,37699	6,70 €	2,53 €	0,442
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,39505	4,46 €	1,76 €	0,308
	Aislamiento suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m <sup>3</sup> )	m <sup>2</sup>	0,03111	6,24 €	0,19 €	0,034
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.	m <sup>2</sup>	0,03988	14,29 €	0,57 €	0,100
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,09333	13,53 €	1,26 €	0,221
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido				6,31 €	1,104
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (6,60 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,17414	30,68 €	5,34 €	0,934
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (10,220 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,68901	37,14 €	25,59 €	4,473
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,72419	3,68 €	2,66 €	0,466
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,24000	60,96 €	14,63 €	2,558
	Zanquín madera en gradas	ud	0,26667	4,48 €	1,19 €	0,209
	-Gradas terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	ml	0,00000	30,00 €	0,00 €	0,000
	-Pavimento de terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	m <sup>2</sup>	0,00000	32,98 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				49,42 €	8,640
Carpintería exterior	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m <sup>2</sup>	0,13904	164,98 €	22,94 €	4,010
0,181	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,01719	171,73 €	2,95 €	0,516
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40693	4,79 €	1,95 €	0,341
	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,15623	24,12 €	3,77 €	0,659
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40693	1,86 €	0,76 €	0,132
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,12361	28,36 €	3,51 €	0,613
	Persiana de plástico totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,18549	28,06 €	5,21 €	0,910
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,14061	20,24 €	2,85 €	0,498
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				43,92 €	7,679
Carpintería interior	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,00667	472,50 €	3,15 €	0,551
0,105	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03433	185,26 €	6,36 €	1,112
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,02667	178,45 €	4,76 €	0,832
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,02000	198,33 €	3,97 €	0,693
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,16219	12,85 €	2,08 €	0,364
	Barandado escalera de 90 cm, perfilería metálica y pasamanos madera.	ml	0,08333	223,90 €	18,66 €	3,262

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m <sup>2</sup> construido de la misma		Adosado			150,00 m <sup>2</sup>	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. Uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido				38,98 €	6,814
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00667	309,04 €	2,06 €	0,360
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,14833	13,10 €	1,94 €	0,340
1	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,00667	188,82 €	1,26 €	0,220
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00667	232,32 €	1,55 €	0,271
2	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,00667	244,29 €	1,63 €	0,285
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00667	330,40 €	2,20 €	0,385
1	Bañera 1,2, lavabo, inodoro "Victoria"grifería monomando Victoria aseo	ud	0,00667	529,60 €	3,53 €	0,617
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,01333	387,28 €	5,16 €	0,903
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01333	419,96 €	5,60 €	0,979
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé,"Victoria"grifería monomando Victoria baño	ud	0,01333	668,55 €	8,91 €	1,558
	Ayudas albañilería	ud	0,00667	394,35 €	2,63 €	0,460
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				36,48 €	6,377
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00667	1.541,30 €	10,28 €	1,796
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,07833	10,30 €	0,81 €	0,141
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00667	2.017,06 €	13,45 €	2,351
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,70778	13,46 €	9,52 €	1,665
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08977	136,98 €	12,30 €	2,150
	Ayudas de albañilería	ud	0,00667	154,09 €	1,03 €	0,180
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido				47,38 €	8,283
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m <sup>2</sup> y acumulador 160 ltr	ud	0,00667	1.938,26 €	12,92 €	2,259
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda unifamiliar	ud	0,00667	664,32 €	4,43 €	0,774
	Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido				17,35 €	3,033
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00400	65,29 €	0,26 €	0,046
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,10100	9,22 €	0,93 €	0,163
	Cuadro de protección electrificación alta 5 Kw 5 circuitos	ud	0,00667	179,48 €	1,20 €	0,209
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00667	316,66 €	2,11 €	0,369
	Puntos de luz, tomas de energía vivienda	ud	0,00667	1.310,53 €	8,74 €	1,527
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00667	209,70 €	1,40 €	0,244
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00400	298,14 €	1,19 €	0,208
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00400	3.593,83 €	14,38 €	2,513
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00667	366,43 €	2,44 €	0,427
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido				32,65 €	5,707
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00111	307,17 €	0,34 €	0,060
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,01111	50,33 €	0,56 €	0,098
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,01889	9,42 €	0,18 €	0,031
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,01111	6,21 €	0,07 €	0,012
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00111	111,13 €	0,12 €	0,022
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,01667	5,46 €	0,09 €	0,016
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00111	640,43 €	0,71 €	0,124
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00111	1.670,71 €	1,86 €	0,325
11 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,06667	11,60 €	0,77 €	0,135
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,06667	11,55 €	0,77 €	0,135
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,06667	10,32 €	0,69 €	0,120
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00056	111,22 €	0,06 €	0,011
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00667	80,52 €	0,54 €	0,094
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02000	96,68 €	1,93 €	0,338
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00667	116,04 €	0,77 €	0,135
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido				9,47 €	1,655
Pintura	Pintura plastica gotele paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,87480	2,89 €	5,41 €	0,946
	Pintura plastica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,68901	2,96 €	2,04 €	0,357
	Plastico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,17414	2,96 €	0,52 €	0,090
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				7,97 €	1,393
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	5,65 €	5,65 €	0,988
	Total capítulo de seguridad y salud por m <sup>2</sup> construido				5,65 €	0,988
	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de unifamiliar tipo			150,00 €	572,00 €	100,00

5.1.2. Zona de valor 02DD. Diseminados.

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en este polígono es de 488,80 Euros/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	20,22 m <sup>2</sup>
Superficie aseo	3,00 m <sup>2</sup>
Superficie útil	23,22 m <sup>2</sup>
Tabicón distribuciones	4,00 ml
Tabique distribuciones	1,95 ml
Superficie construida	3,60 ml
Carpintería exterior	30,00 m <sup>2</sup>
Carpintería interior	4,20 m <sup>2</sup>
Superficie parcela	3,00 m <sup>2</sup>
Altura edificación	50,00 m <sup>2</sup>
Altura de plantas	B

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

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m <sup>2</sup> construido de la misma				Aislado		30,00 m <sup>2</sup>		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. Uni.	Coste m <sup>2</sup>	%		
Conductos ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,06667	5,51 €	0,37 €	0,075		
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m <sup>2</sup>	0,06667	5,51 €	0,37 €	0,075		
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINTE-125, caudal 190 m <sup>3</sup> /hr,	ud	0,06667	32,20 €	2,15 €	0,439		
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm campana cocina	ml	0,13333	5,51 €	0,73 €	0,150		
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03333	18,86 €	0,63 €	0,129		
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,10000	4,90 €	0,49 €	0,100		
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,06667	163,14 €	10,88 €	2,225		
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido					15,61 €	3,194	
Tabiquerías ml/m <sup>2</sup> sum Coef. Ventil. 0,181 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Fachada calle 1/2 asta lhd+COTEGRAN RPB	m <sup>2</sup>	0,74471	17,33 €	12,91 €	2,641		
	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,48777	6,82 €	3,32 €	0,680		
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,11084	7,66 €	0,85 €	0,174		
	Alfeizar en ventanas 30x5 cm.	ml	0,09190	8,39 €	0,77 €	0,158		
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	2,86831	9,32 €	26,73 €	5,469		
	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,00260	8,92 €	0,02 €	0,005		
	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	(0,05147)	6,82 €	-0,35 €	-0,072		
Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido					44,26 €	9,054		
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	3,41475	3,99 €	13,61 €	2,784		
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,67399	4,25 €	2,87 €	0,587		
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,10000	6,59 €	0,66 €	0,135		
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,51 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,99265	9,51 €	9,44 €	1,932		
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido					26,58 €	5,437	
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,51192	2,85 €	1,46 €	0,298		
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	1,23350	1,89 €	2,34 €	0,478		
	Aislamiento suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m <sup>3</sup> )	m <sup>2</sup>	0,12050	2,65 €	0,32 €	0,065		
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.	m <sup>2</sup>	0,04876	6,07 €	0,30 €	0,061		
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,00000	5,75 €	0,00 €	0,000		
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido					4,41 €	0,902	
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (5,40 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,16749	12,48 €	2,09 €	0,428		
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (5,40 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,60650	12,48 €	7,57 €	1,548		
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,81385	1,56 €	1,27 €	0,260		
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,00000	19,73 €	0,00 €	0,000		
	Zanquín madera en gradas	ud	0,00000	1,56 €	0,00 €	0,000		
	Gradas terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	ml	0,00000	12,74 €	0,00 €	0,000		
	Pavimento de terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	m <sup>2</sup>	0,00000	14,01 €	0,00 €	0,000		
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido					10,93 €	2,236	
	Carpintería exterior 0,181 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m <sup>2</sup>	0,12468	43,84 €	5,47 €	1,118	
Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.		m <sup>2</sup>	0,01541	38,37 €	0,59 €	0,121		
Premarco galvanizado para carpintería exterior		ml	0,36490	2,03 €	0,74 €	0,152		
Colocación carpintería exterior		m <sup>2</sup>	0,14009	10,25 €	1,44 €	0,294		
Sellado carpintería exterior		ml	0,36490	0,79 €	0,29 €	0,059		
Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado		ml	0,11084	10,41 €	1,15 €	0,236		
Persiana de plástico totalmente instalada		m <sup>2</sup>	0,16634	7,40 €	1,23 €	0,252		
Vidrio climalite 4+6+4 sobre carpintería aluminio		m <sup>2</sup>	0,12608	8,60 €	1,08 €	0,222		
Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido						11,99 €	2,453	
Carpintería interior 0,097 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,03333	195,75 €	6,52 €	1,335		
	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,08833	69,46 €	6,14 €	1,255		
	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,00000	66,56 €	0,00 €	0,000		
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,03333	71,94 €	2,40 €	0,491		
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,30518	5,46 €	1,67 €	0,341		
	Barandado escalera de 90 cm, perfilera metálica y pasamanos madera.	ml	0,00000	40,84 €	0,00 €	0,000		
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido					16,72 €	3,421	
Fontanería Cocina 1 Baño 2 Aseo 1	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,03333	131,28 €	4,38 €	0,895		
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,50000	5,56 €	2,78 €	0,569		
	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,03333	51,38 €	1,71 €	0,350		
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,03333	98,69 €	3,29 €	0,673		
	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,03333	65,44 €	2,18 €	0,446		
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,03333	140,35 €	4,68 €	0,957		
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Victoria"grifería monomando Victoria aseo	ud	0,03333	170,62 €	5,69 €	1,164		
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,00000	70,95 €	0,00 €	0,000		
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00000	178,40 €	0,00 €	0,000		
	Bañera 1,70,lavabo,inodoro,bidé,"Victoria"grifería monomando Victoria baño	ud	0,00000	216,25 €	0,00 €	0,000		
Ayudas albañilería	ud	0,03333	119,06 €	3,97 €	0,812			

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

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

### 5.2.1. Zonas de valor 01HA y 02DD

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

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

Siendo:

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

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

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

Siendo:

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

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

### 5.3. Costes de mercado de la urbanización

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

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

Características generales de la urbanización									
Unidad ejecución	Superficie				Ancho calles	Número viviendas	Edificabilidad (m2/m2)	Coste urbanización espacio público	Coste urbanización bruto
	Unidad	Parcelas privadas	Viales	Zonas verdes					
CABREDO UE 01	1.829	1.400	429	0	6	7	0,65	171,90	40,32
CABREDO UE 02	2.299	1.635	664	0	6	6	0,57	160,95	46,49
CABREDO UE 03	1.340	1.133	207	0	6	4	0,63	181,05	27,97
CABREDO S 01	12.565	10.789	519,5	1.256,5	6	26	0,51	105,44	14,90
CABREDO S 02	4.620	3.770	388	462	6	10	0,52	110,47	20,32
<b>Media</b>	<b>4.530,60</b>	<b>3.745,40</b>	<b>441,50</b>	<b>343,70</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>0,58</b>	<b>173,10</b>	<b>30,00</b>

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

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m³	0,96744	3,48 €	3,36 €	14,62
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m³	0,14456	13,71 €	1,98 €	8,62
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m³	0,455000	2,65 €	1,21 €	5,24
	Total capítulo movimiento de tierras por m²				6,55 €	28,48
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,00060	27,38 €	0,02 €	0,07
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,00510	33,47 €	0,17 €	0,74
	Aridos filtrantes	m³	0,00080	25,25 €	0,02 €	0,09
	Total capítulo drenajes por m².				0,21 €	0,90
Saneamiento de pluviales y fecales  0,30 ml diametro	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m³	0,02850	4,43 €	0,13 €	0,55
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m³	0,01900	16,95 €	0,32 €	1,40
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,03386	2,65 €	0,09 €	0,39
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,01184	28,02 €	0,33 €	1,44
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,00750	46,80 €	0,35 €	1,53
	Colector hormigón armado estanco pluviales	ml	0,00000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Colector hormigón centrifugado estanco fecales	ml	0,00700	51,92 €	0,36 €	1,58
	Pozo de registro D=100 cm y H=250 cm	ud	0,00058	1.305,30 €	0,76 €	3,31
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,00059	275,06 €	0,16 €	0,70
	Acometida a colector	ud	0,00109	99,69 €	0,11 €	0,47
Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m².				2,62 €	11,37	
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m³	0,00779	4,43 €	0,03 €	0,15
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m³	0,00334	16,95 €	0,06 €	0,25
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m³	0,00833	2,65 €	0,02 €	0,10
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,01325	52,49 €	0,70 €	3,02
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,00000	143,95 €	0,00 €	0,00
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,00000	92,42 €	0,00 €	0,00
	Tubería fundición nodular de diametro indicado, incluso arena recubrimiento	ml	0,00000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Válvula de compuerta con bridas para diametro medio, cuerpo y tapa fundición nodular	ud	0,00073	514,64 €	0,37 €	1,63
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00073	486,02 €	0,35 €	1,54
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,00003	1.275,48 €	0,04 €	0,18
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00003	486,02 €	0,02 €	0,07
	Boca de riego.	ud	0,00009	499,75 €	0,04 €	0,20
	Acometida a edificaciones, toma red, 5 m pilielieno, registro, válvulas.	ud	0,00090	502,75 €	0,45 €	1,97
Total capítulo distribución de agua por m².				2,09 €	9,08	
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,00000	34,51 €	0,00 €	0,00
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,02000	55,63 €	1,11 €	4,84
	Arqueta trocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,00050	468,55 €	0,23 €	1,02
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6'25x3'30x2'65 m	ud	0,000006	38.869,27 €	0,22 €	0,94
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,000006	36.770,88 €	0,20 €	0,89
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm² Al	ml	0,00400	20,28 €	0,08 €	0,35
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm² Al	ml	0,01000	14,68 €	0,15 €	0,64
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm² Al	ml	0,00600	9,04 €	0,05 €	0,24
Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,00101	295,78 €	0,30 €	1,30	

Análisis de valoración de urbanización por m <sup>2</sup> de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm <sup>2</sup> Al	ml	0,00400	49,59 €	0,20 €	0,86
	Conexión de línea de media tensión.	ud	0,00002	1.607,28 €	0,03 €	0,14
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m <sup>2</sup> .				2,58 €	11,21
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,01080	19,36 €	0,21 €	0,91
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,00055	86,72 €	0,05 €	0,21
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,00003	172,38 €	0,00 €	0,02
	Total capítulo distribución de gas natural por m <sup>2</sup> .				0,26 €	1,14
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,01360	21,31 €	0,29 €	1,26
	Conduccion con 4 tubos D=63 mm. red distribución exterior enterrado	ml	0,00000	24,65 €	0,00 €	0,00
	Conduccion con 6 tubos D=63 mm. red distribución exterior acometida enterrada	ml	0,00000	31,67 €	0,00 €	0,00
	Conduccion con 8 tubos D=63 mm. red distribución exterior enterrado	ml	0,00000	37,82 €	0,00 €	0,00
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00097	31,07 €	0,03 €	0,13
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,00010	824,56 €	0,08 €	0,36
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,00002	534,55 €	0,01 €	0,04
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,00030	155,41 €	0,05 €	0,20
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00006	755,70 €	0,04 €	0,19
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,00009	6.135,74 €	0,05 €	0,24
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,01880	1,26 €	0,02 €	0,10
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,00102	15,79 €	0,02 €	0,07
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,00278	37,84 €	0,11 €	0,46
	Punto distribución TB compuesto:chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,00003	270,11 €	0,01 €	0,03
	Punto interconexión TB compuesto:chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,00009	815,34 €	0,01 €	0,03
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,00007	1.605,31 €	0,11 €	0,50
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivaor	ml	0,01240	9,52 €	0,12 €	0,51
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,00009	45.547,16 €	0,40 €	1,75
	Total capítulo de canalización telefónica por m <sup>2</sup> .				1,35 €	5,87
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,01852	25,26 €	0,47 €	2,03
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,00038	101,25 €	0,04 €	0,17
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,00014	170,81 €	0,02 €	0,10
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,00049	51,49 €	0,03 €	0,11
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,00009	37,26 €	0,00 €	0,02
	Báculo farola H=6 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00049	575,00 €	0,28 €	1,22
	Farola jardín H=4 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00009	575,00 €	0,05 €	0,23
	Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.	ud	0,00005	2.257,68 €	0,11 €	0,46
	Equipo estático- estabilizador de tensión y reductor de flujo luminoso de 45 KVA,	ud	0,00005	752,56 €	0,04 €	0,15
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm <sup>2</sup>	ud	0,01365	5,21 €	0,07 €	0,31
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm <sup>2</sup>	ud	0,00613	11,50 €	0,07 €	0,31
	Total capítulo de alumbrado público por m <sup>2</sup> .				1,17 €	5,10
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m <sup>3</sup>	0,00000	4,43 €	0,00 €	0,00
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m <sup>3</sup>	0,00000	2,65 €	0,00 €	0,00
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,00000	143,95 €	0,00 €	0,00
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,00000	9,79 €	0,00 €	0,00
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,00000	193,23 €	0,00 €	0,00
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,00000	59,04 €	0,00 €	0,00
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4'5 m.	ud	0,00000	11,27 €	0,00 €	0,00
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,00000	1.123,86 €	0,00 €	0,00
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso amario de chapa galvanizada.	ud	0,00000	2.038,44 €	0,00 €	0,00
	Conductor de cobre flexible de 2x2'5 m <sup>2</sup> UNE RV 0'61/1 KV, conexionado progamadores	ud	0,00000	2,24 €	0,00 €	0,00
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,10000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo de riego por aspersión por m <sup>2</sup> .				0,00 €	0,00
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m <sup>3</sup>	0,04690	19,51 €	0,91 €	3,98
	Subbase granular todo-uno en aceras	m <sup>3</sup>	0,02028	19,51 €	0,40 €	1,72
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m <sup>3</sup>	0,02170	20,47 €	0,44 €	1,93
	Bordillo de hormigón 25/15/12 en aceras.	ml	0,01760	25,65 €	0,45 €	1,96
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,01760	9,21 €	0,16 €	0,70
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,00382	20,12 €	0,08 €	0,33
	Pavimento de baldosa hidráulica de 4 tacos, incluso solera de hormigón de 12 cm	m <sup>2</sup>	0,03000	40,97 €	1,23 €	5,34
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,00000	127,49 €	0,00 €	0,00
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m <sup>2</sup>	0,00336	24,25 €	0,08 €	0,35
	Aparcamiento de pavimento asfáltico de igual sección que calzada	m <sup>2</sup>	0,00629	41,83 €	0,26 €	1,14
	Caz prefabricado hormigón, seccion V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,00900	19,24 €	0,17 €	0,75

Análisis de valoración de urbanización por m <sup>2</sup> de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m <sup>2</sup>	0,05640	5,30 €	0,30 €	1,30
	Capa rodadura aglomerado ofítico S12 4cm.	m <sup>2</sup>	0,05640	5,14 €	0,29 €	1,26
	Total capítulo aceras y calzadas por m <sup>2</sup> .				4,78 €	20,78
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m <sup>2</sup>	0,02766	9,95 €	0,28 €	1,20
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m <sup>2</sup>	0,02766	3,53 €	0,10 €	0,42
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,00231	70,71 €	0,16 €	0,71
	Arbustos de porte medio	ud	0,01288	22,56 €	0,29 €	1,26
	Total capítulo de jardinería por m <sup>2</sup> .				0,83 €	3,59
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00006	486,39 €	0,03 €	0,12
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00003	948,14 €	0,02 €	0,11
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,00019	145,49 €	0,03 €	0,12
	Fuente tipo Cantabrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,00001	2.043,88 €	0,01 €	0,06
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m <sup>2</sup>	0,00025	56,85 €	0,01 €	0,06
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,000001	18.046,00 €	0,02 €	0,10
	Total capítulo de mobiliario urbano por m <sup>2</sup> .				0,13 €	0,57
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,00032	229,65 €	0,07 €	0,31
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m <sup>2</sup>	0,00250	11,82 €	0,03 €	0,13
	Total capítulo de señalización viaria por m <sup>2</sup> .				0,10 €	0,44
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,00020	92,56 €	0,02 €	0,08
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,00005	159,87 €	0,01 €	0,03
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,00057	32,82 €	0,02 €	0,08
	Ensayos de tierras y varios 25% anteriores	ud	0,25000	0,00 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo de ensayos de control por m <sup>2</sup> .				0,05 €	0,20
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m <sup>2</sup>	0,00379	16,88 €	0,06 €	0,28
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m <sup>2</sup> .				0,06 €	0,28
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	22,77 €	0,23 €	0,99
	Total capítulo de seguridad y salud por m <sup>2</sup> .				0,23 €	0,99
1	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . de urbanización				23,01 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,50 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,49 €	2,14
	Total 1+2+3				24,00 €	104,33

El coste de la urbanización por m<sup>2</sup> de terreno bruto se estima para la zona de valor 01 de acuerdo con las características que a continuación se describen:

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

## 6. VALORACIÓN DEL SUELO

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

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

En notación matemática:

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

Siendo:

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

Zona de valor	Tipo edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizado €/m2	Código de identificación
01HA	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,40	1,15	50,00	01
		Otros usos	1,40	1,15	20,00	02
02DD	Todas las edificaciones	Resto de usos	1,40	1,15	9,00	01
		Almacenaje, agrario e industrial	1,40	1,15	3,00	02

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

Uso		Plantas	01HA	02DD
Código	Descripción	Descripción		
01	Residencial	Baja	01	01
		Semisótano	01	01
		Entreplanta	01	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	01	01
02	Almacenaje	Resto destinos	02	02
		Resto destinos	02	02
		Resto destinos	02	02
		Resto destinos	02	02
		Resto destinos	02	02
03	Agrario	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
04	Industrial	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02
05	Comercial	Baja	01	01
		Semisótano	01	01
		Entreplanta	01	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
06	Oficina	Baja	01	01
		Semisótano	01	01
		Entreplanta	01	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
07	Espectáculos	Baja	01	01
		Semisótano	01	01
		Entreplanta	01	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
08	Deportivo	Baja	01	01
		Semisótano	01	01
		Entreplanta	01	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
09	Hostelería	Baja	01	01
		Semisótano	01	01
		Entreplanta	01	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
10	Docente	Baja	01	01
		Semisótano	01	01
		Entreplanta	01	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
11	Publico	Baja	01	01
		Semisótano	01	01
		Entreplanta	01	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
12	Sanitario	Baja	01	01
		Semisótano	01	01
		Entreplanta	01	01
		Resto de plantas	01	01
		Bajo rasante	02	02
1330	Singulares (Bajera)	Baja	02	02
		Semisótano	02	02
		Entreplanta	02	02
		Resto de plantas	02	02
		Bajo rasante	02	02

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

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

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

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

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

Siendo:

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

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

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

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

Siendo

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

### 6.2.2. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa

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

- $SC_p < 50 \text{ m}^2$ :  $C_{ks} = 1,08$
- $50 \text{ m}^2 < SC_p < 400 \text{ m}^2$ :  $C_{ks} = 1,1086 - 0,0005 \times SC_p$
- $SC_p > 400 \text{ m}^2$ :  $C_{ks} = 0,90$

Siendo:

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

Calculados en función de la valoración mediante el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado de todas las unidades inmobiliarias de uso residencial de las zonas de valoración afectadas, estableciendo las diferencias de valor estimado en función de la modificación de su superficie en el intervalo: mayor que 50,00 m<sup>2</sup>, menor que 400,00 m<sup>2</sup>.

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

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

Siendo

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

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

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

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

Siendo:

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

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

- Suelo ordenado con urbanización consolidada:

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

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

- Suelo ordenado neto:

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

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

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

Siendo:

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

- Suelo ordenado bruto:

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

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

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

Siendo:

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

- Suelo con aprovechamiento tipo:

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

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

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

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

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

Siendo:

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

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

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

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

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

Siendo:

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

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

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

Siendo:

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

### 6.6. Determinación del suelo consolidado urbanizado sin rendimientos edificatorios

De acuerdo a los establecido en la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), el valor por metro cuadrado asignable al suelo libre consolidado de los recintos dotados de construcciones o al suelo libre potencialmente consolidado en recintos con aprovechamiento urbanístico potencial pero libres de construcción, será el que se muestra en la siguiente tabla por zona de valor, que se ha obtenido como un porcentaje del valor de repercusión del uso predominante, a excepción de la zona 02DD en la que toma como referencia el valor de repercusión de otros usos de la zona de valor 02DD:

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

### 6.6.1. Cálculo del valor del suelo consolidado urbanizado sin rendimientos edificatorios

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

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

Siendo:

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

### 6.7. Valoración del suelo con rendimientos agrícolas

Para la valoración de terrenos tipificados en el Registro de la Riqueza Territorial de acuerdo a su potencial aprovechamiento agroforestal, la Ponencia de Valoración establece el 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 este no solo derivado de su producción, sino también de otros factores que afecten al valor como la forma, pendiente y accesibilidad, así como su localización; a cada clase se asigna un índice atendiendo al valor relativo de los suelos de las diferentes clases dentro del mismo tipo.

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

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

Siendo:

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

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

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

Siendo:

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

## 7. VALOR CATASTRAL

### 7.1. Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles

El cálculo del valor catastral por el método aditivo del valor de las unidades inmobiliarias acogidas al Sistema General de Caracterización de Construcciones y que se ven afectadas por repercusión de suelo o que participan en algún elemento común afectado por repercusión de suelo, se llevará a cabo como producto de la suma del valor actual de la construcción y del valor de repercusión del uso al que se adscribe la unidad a valorar en el recinto en que se encuentra  $VSC_{ijk}$ , de acuerdo a las especificaciones del punto 6.5, por los coeficientes correctores que resulten de la aplicación de la Norma 8.2.

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

Siendo:

$VU_{jkl}$	Valor de la unidad inmobiliaria l, del uso constructivo k, que se encuentra en el recinto j del poligono fiscal i.
$VAC_l$	Valor Actual de Construcción de la unidad inmobiliaria l
$VSC_{ijk}$	Valor de repercusión de la unidad inmobiliaria l
$c082_k$	Coefficiente corrector total derivado de las características de la unidad l, de acuerdo a la Norma 8.2

Al valor así obtenido para la unidad se le añadirá, en su caso, el producto de su coeficiente de finca  $f_0$  por la suma del valor del suelo no consolidado del recinto, calculado de acuerdo a las especificaciones del punto 6.4 y del valor del suelo libre consolidado a que se refiere la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante Orden Foral 133/2013, de 15 de abril).

### 7.2. Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral

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

- El coeficiente de depreciación funcional, que se aplicará a unidades cuyo diseño o instalaciones resultan inadecuados a la función para la que originalmente se construyeron, bien porque haber quedado obsoletos o bien por no haberse completado su construcción.
- El coeficiente de interioridad, que se aplicará a unidades inmobiliarias de uso residencial y locales en planta baja que, formando parte de edificaciones cerradas, abran todos sus huecos de luces a patios interiores. Podrá diferenciarse entre unidades en las que todos los huecos den a patios de parcela y aquéllas en las que haya huecos a patios de manzana. En caso de que tengan algún hueco a la vía pública, se considerarán unidades exteriores y no será de aplicación el coeficiente.
- El coeficiente de apreciación o depreciación económica, que se utilizará para adecuar los resultados obtenidos por aplicación de las normas precedentes a una realidad del mercado inmobiliario diferente, siempre que ésta sea conocida y contrastada.

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

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

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

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

#### 7.3.1. Zona de valor 01HA. Casco Histórico. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado o pareado. Casco Urbano

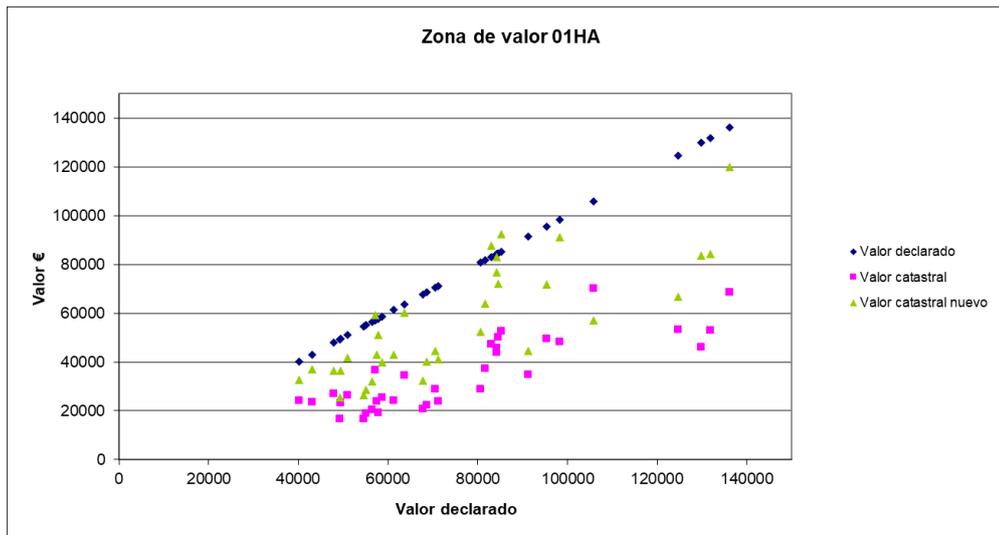
##### 7.3.1.1 Comparación de valores de casas.

No contando con muestras de mercado fiables para esta zona de valoración se establece como dato de referencia para la obtención del valor de repercusión del suelo, la medida de los valores determinados mediante el método de los modelos estadísticos recogido en el Decreto Foral 136/2005, de 21 de noviembre, por el que se modifica el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado.

Viviendas unifamiliares							
Código de identificación	Superficies			Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor modelos estadísticos
	Parcela	Vivienda					
		Útil	Construida				
16200001	89,00	81,70	95,00	55.157,00 €	18.859,75 €	28.578,27 €	51.414,06 €
16200003	116,00	97,18	113,00	61.342,32 €	24.079,14 €	42.876,17 €	57.179,64 €
16200004	166,00	75,68	88,00	81.738,92 €	37.246,32 €	64.075,07 €	76.192,13 €
16200007	84,00	72,24	84,00	68.676,48 €	22.401,04 €	40.102,71 €	64.016,11 €
16200008	366,00	169,42	197,00	95.465,69 €	49.661,11 €	71.772,48 €	88.987,41 €
16200009	318,00	183,87	213,80	85.341,85 €	52.614,97 €	92.308,56 €	79.550,57 €
16200010	119,00	105,78	123,00	56.525,72 €	20.500,17 €	32.162,30 €	52.689,90 €
16200012	97,00	110,94	129,00	49.505,99 €	23.174,37 €	36.541,55 €	46.146,52 €
16200013	94,00	70,52	82,00	71.242,04 €	23.916,97 €	41.084,63 €	66.407,57 €
16200016	2529,00	200,38	233,00	105.933,58 €	70.226,73 €	57.094,86 €	98.744,95 €
16200018	159,00	122,12	142,00	84.304,90 €	45.878,07 €	76.641,49 €	78.583,99 €
16200019	48,72	140,53	163,41	98.322,26 €	48.316,46 €	91.128,87 €	91.650,13 €
16200020	48,61	127,80	148,61	84.202,32 €	43.940,45 €	82.875,35 €	78.488,37 €
16200021	247,57	120,16	139,72	129.809,70 €	46.202,95 €	83.748,56 €	121.000,84 €
16200024	93,00	166,84	194,00	47.868,34 €	27.004,25 €	36.453,33 €	44.620,00 €
16200025	85,00	79,98	93,00	54.546,67 €	16.807,45 €	26.380,25 €	50.845,14 €
16200026	1116,00	153,08	178,00	124.720,20 €	53.435,60 €	66.814,83 €	116.256,71 €
16200027	511,00	200,38	233,00	131.837,82 €	53.022,41 €	84.359,24 €	122.891,33 €
16200030	85,00	49,02	57,00	49.266,40 €	16.617,10 €	25.352,27 €	45.923,19 €
16200033	93,00	136,74	159,00	63.761,00 €	34.657,25 €	60.195,98 €	59.434,19 €
16200034	106,00	139,32	162,00	40.229,38 €	24.272,06 €	32.737,92 €	37.499,42 €
16200035	85,00	117,82	137,00	43.110,30 €	23.569,84 €	36.899,72 €	40.184,84 €
16200036	44,00	96,32	112,00	80.666,77 €	28.874,21 €	52.226,61 €	75.192,74 €
16200037	179,80	136,48	158,70	84.533,44 €	50.191,87 €	71.996,64 €	78.797,02 €
16200038	543,00	184,90	215,00	136.145,58 €	68.656,25 €	120.045,16 €	126.906,77 €
16200039	79,00	82,56	96,00	57.524,08 €	23.925,57 €	42.879,64 €	53.620,51 €

Viviendas unifamiliares							
Código de identificación	Superficies			Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor modelos estadísticos
	Parcela	Vivienda					
		Útil	Construida				
16200041	102,00	94,60	110,00	57.778,88 €	19.058,20 €	51.252,54 €	53.858,02 €
16200042	101,00	135,02	157,00	83.128,40 €	47.392,30 €	87.678,07 €	77.487,32 €
16200043	1011,00	116,96	136,00	91.354,47 €	34.765,45 €	44.653,31 €	85.155,17 €
16200049	142,00	111,80	130,00	58.672,74 €	25.410,92 €	39.846,94 €	54.691,22 €
16200050	139,00	128,14	149,00	51.064,57 €	26.297,88 €	41.703,15 €	47.599,34 €
16200051	184,00	132,44	154,00	57.090,38 €	36.808,52 €	59.280,11 €	53.216,24 €
16200052	228,00	107,50	125,00	70.531,24 €	28.769,71 €	44.552,53 €	65.745,00 €
16200054	88,00	81,70	95,00	67.730,32 €	20.889,22 €	32.483,44 €	63.134,15 €
<b>Medias</b>	<b>279,31</b>	<b>121,47</b>	<b>141,24</b>	<b>75.856,76 €</b>	<b>34.924,84 €</b>	<b>55.846,54 €</b>	<b>70.709,13 €</b>
<b>Mediana</b>				<b>69.603,86 €</b>	<b>28.821,96 €</b>	<b>47.952,92 €</b>	<b>64.880,56 €</b>

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



### 7.3.2 Zonas con aprovechamiento agroforestal

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

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

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Valor por hectárea			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor "método valores medios"	Valor modelos estadísticos
16200032	2.047,00	1	100	T.LABOR REGADIO	1.978,00	9.662,92	3.611,09	5.352,61	10.169,12
16200033	5.738,79	1	100	T.LABOR REGADIO	8.644,00	15.062,41	3.611,09	5.352,61	10.169,12
16200034	164,32	1	100	PASTOS	248,00	15.092,50	3.611,09	5.352,61	10.169,12
16200031	3.383,80	1	100	T. LABOR REGADIO	5.360,00	15.840,18	3.611,09	5.352,61	10.169,12
16200046	94,16	1	100	T. LABOR REGADIO	200,00	21.240,44	3.611,09	5.352,61	10.169,12
<b>Medias</b>	<b>2.285,61</b>	<b>1</b>	<b>100</b>	<b>T.Labor Regadio</b>	<b>3.286,00</b>	<b>15.379,69</b>	<b>3.611,09</b>	<b>5.352,61</b>	<b>10.169,12</b>
16200029	1.175,00	1	200	T.LABOR REGADIO	1.050,00	8.936,17	2.888,87	4.282,09	8.077,61
16200028	5.547,00	1	200	T. LABOR REGADIO	2.200,00	3.966,11	2.888,87	4.282,09	8.077,61
16200030	5.391,26	1	200	T. LABOR REGADIO	6.640,00	12.316,23	2.888,87	4.282,09	8.077,61
16200050	9.486,17	1	200	T. LABOR REGADIO	17.918,00	18.888,55	2.888,87	4.282,09	8.077,61
16200051	1.062,43	1	200	PASTOS	1.000,00	9.412,38	2.888,87	4.282,09	8.077,61
16200035	3.835,00	1	200	T. LABOR REGADIO	3.100,00	8.083,44	2.888,87	4.282,09	8.077,61
<b>Medias</b>	<b>4.416,14</b>	<b>1</b>	<b>200</b>	<b>T.Labor Regadio</b>	<b>5.318,00</b>	<b>10.267,15</b>	<b>2.888,87</b>	<b>4.282,09</b>	<b>8.077,61</b>
16200042	2.000,00	1	300	T. LABOR REGADIO	4.508,00	22.540,00	2.527,76	3.746,83	7.067,90
16200041	6.290,00	1	300	ARBOLADO DIVERSO	4.316,49	6.862,46	2.527,76	3.746,83	7.067,90
16200048	6.735,76	1	300	T. LABOR REGADIO	10.200,00	15.143,06	2.527,76	3.746,83	7.067,90
<b>Medias</b>	<b>5.008,59</b>	<b>1</b>	<b>300</b>	<b>T.Labor Regadio</b>	<b>6.341,50</b>	<b>14.848,51</b>	<b>2.527,76</b>	<b>3.746,83</b>	<b>7.067,90</b>
16200036	9.224,87	2	300	T. LABOR SECANO	4.453,79	4.828,02	812,33	1.198,55	4.263,42
<b>Medias</b>	<b>9.224,87</b>	<b>2</b>	<b>300</b>	<b>T.Labor Secano</b>	<b>4.453,79</b>	<b>4.828,02</b>	<b>812,33</b>	<b>1.198,55</b>	<b>4.263,42</b>
16200053	4.200,00	2	400	PASTOS	260,00	619,05	580,24	856,10	3.034,98
16200054	6.462,00	2	400	PASTOS	460,00	711,85	580,24	856,10	3.034,98
16200056	3.691,48	2	400	T. LABOR SECANO	1.070,53	2.900,00	580,24	856,10	3.034,98
<b>Medias</b>	<b>4.784,49</b>	<b>2</b>	<b>400</b>	<b>Pastos</b>	<b>596,84</b>	<b>1.410,30</b>	<b>580,24</b>	<b>856,10</b>	<b>3.034,98</b>
16200038	1.194,40	3	200	ARBOLADO DIVERSO	94,00	787,01	163,18	241,07	793,33
16200055	8.445,01	3	200	CASTAIAL	4.300,00	5.091,76	163,18	241,07	793,33
<b>Medias</b>	<b>4.819,71</b>	<b>3</b>	<b>200</b>	<b>Forestal Patos</b>	<b>2.197,00</b>	<b>2.939,39</b>	<b>163,18</b>	<b>241,07</b>	<b>793,33</b>
16200057	9.378,29	3	300	PASTOS	2.719,70	2.900,00	32,59	48,21	144,24
16200058	2.037,24	3	300	ARBOLADO DIVERSO	590,80	2.900,00	32,59	48,21	144,24
16200059	701,50	3	300	ARBOLADO DIVERSO	126,26	1.799,86	32,59	48,21	144,24
16200037	4.794,47	3	300	PASTOS Y ARBOLADO	69,00	143,92	32,59	48,21	144,24
16200039	641,01	3	300	PASTOS	9,00	140,40	32,59	48,21	144,24
16200040	127,16	3	300	PASTOS	2,00	157,28	32,59	48,21	144,24
<b>Medias</b>	<b>2.946,61</b>	<b>3</b>	<b>300</b>	<b>Pastos</b>	<b>586,13</b>	<b>1.340,24</b>	<b>32,59</b>	<b>48,21</b>	<b>144,24</b>

### 7.3.2.2 Tipo improductivo (04).

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

### 7.3.2.3 Tipo construcción (05).

El valor atribuible por su aprovechamiento primario a las unidades de suelo en las que no es posible una explotación propia de los sectores agrario o forestal, debido a que se encuentran afectadas por otro tipo de actividad y que, por lo tanto, se hallan caracterizadas como de tipo 5 (afectado por construcción), es de 3 €/m2 para todo el ámbito municipal, al tomarse como referencia el valor de suelo libre consolidado de la zona de valor 02DD.

Zona de valor	Valor de repercusión de uso predominante	Tipo	Clase	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m2)
01	50 €/m2	Construcción 05	1,00	3,00
02	9 €/m2		1,00	3,00

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

### 8.1 Ámbito de aplicación

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

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

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

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

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

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

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

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

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

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

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

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

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

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

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

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