

INDICE

I. Memoria	3
II. Documentación gráfica	27
III. Anexo de Valoración	29

PONENCIA DE VALORACIÓN

RIBAFORADA

Memoria

(Revisión Nº 6)

INDICE

1. INTRODUCCION	
1.1. Inicio de expediente.	7
1.2. Objeto de la revisión.	7
2. AMBITO Y JUSTIFICACION DE LA REVISION	
2.1. Ámbito territorial.	7
2.2. Marco normativo	7
2.3. Justificación de la revisión.	8
2.4. Planeamiento adoptado.	8
3. ZONAS DE VALOR	
3.1. Descripción de las zonas de valor delimitadas gráficamente.	8
3.2. Descripción de las zonas de valor delimitadas mediante consideraciones de tipo literal.	10
3.3. Delimitación gráfica de las zonas de valor del municipio de Ribaforada	10
4. DEFINICION DE LA PARCELA TIPO	
4.1. Zonas de valor de uso residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo	11
4.2. Zonas de valor con vivienda unifamiliar en edificio adosado o aislado	12
4.3. Zonas de valor de uso industrial	13
4.4. Zonas de valor de vivienda protegida	13
5. METODOS DE VALORACION E IDENTIFICACION DE LOS BIENES INMUEBLES	
5.1. Métodos de valoración.	14
5.2. Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles	14
6. METODO ADITIVO	
6.1 Definición	15
6.2 Método del coste	15
6.2.1 Definición	15
6.2.2 Ámbito de aplicación	15
6.2.3 Módulo básico de ejecución material	15
6.2.4 Coste del proceso inmobiliario de la construcción	16
6.2.5 Coeficientes correctores del valor de las construcciones	16
6.2.6 Valor actual de las construcciones	16
6.2.7 Tipos de construcciones no incluidos en el cuadro de valores tipo del Sistema de Caracterización de Construcciones por Longitud	16
6.3 Método del valor residual	17
6.3.1. Definición	17
6.3.2. Ámbito de aplicación	17
6.3.3. Cálculo de edificabilidades	17
6.3.4. Costes del proceso inmobiliario del suelo	17
6.3.5. Valor de repercusión del suelo urbanizado	17
6.3.6. Valor del suelo libre consolidado	19
6.3.7. Costes de urbanización	20
6.3.8. Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo	20
6.3.9. Coeficientes correctores del valor básico de repercusión	20
6.4 Coeficientes correctores del suelo y la construcción	21
7. METODO DE COMPARACION CON EL VALOR DE MERCADO MEDIANTE EL USO DE MODELOS ESTADISTICOS PARA BIENES CON APROVECHAMIENTO PRIMARIO	
7.1 Definición.	22
7.2 Ámbito de aplicación	22
7.3 Valoración de recintos con aprovechamiento agroforestal	22
8. DETERMINACION DEL VALOR DE BIENES INMOBILIARIOS POR DERRIBO	23
9. CUADRO RESUMEN	24
10. EFECTOS DE LA REVISION DE LA PONENCIA DE VALORACION	25

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Inicio de expediente.

El Ayuntamiento de Ribaforada, adoptó el acuerdo de revisar la Ponencia de Valoración, así mismo, nombró a sus representantes en la Comisión Mixta y ha elaborado el presente Proyecto de Ponencia de Valoración.

1.2. Objeto de la revisión

La revisión de la Ponencia de Valoración del Municipio de Ribaforada, tiene por objeto, una vez determinados el ámbito y las justificaciones que argumentan su revisión, establecer los métodos de valoración aplicables a cada unidad inmobiliaria, fijando los criterios de aplicación, así como los coeficientes correctores que correspondan en cada caso para todas las unidades inmobiliarias del término de Ribaforada.

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 Ribaforada.

2.2. Marco normativo

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

- Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra, (BON nº 152, de 20 de diciembre de 2.006 y corrección de errores BON 23 de marzo de 2007).
- Reglamento de desarrollo de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra, aprobado en Decreto Foral 100/2008, publicado en BON 124 de 10 de octubre de 2008.
- Normas Técnicas Generales de Valoración, aprobadas mediante Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero (BON nº 39, de 29 de marzo de 2010).
- Parámetros generales de Valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobados mediante Resolución 172/2010, de 22 de febrero (BON nº 37, de 24 de marzo de 2010).
- Sistemas de caracterización de las construcciones inscribibles en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobados mediante Orden Foral 21/2010, de 22 de febrero (BON nº 37, de 24 de marzo de 2010).

Memoria

- 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 27 de marzo de 2.015).
- b) Se han producido modificaciones de las condiciones de uso y aprovechamiento del suelo en áreas concretas del municipio, recogidas en el punto 2.4.
- c) La media estimada de los valores registrales correspondientes a un número significativo de bienes inmuebles es inferior en un 20 por 100 de la media estimada de los valores que se pueden asignar en este momento por la Hacienda Tributaria de Navarra a tales inmuebles, conforme a estudios de mercado realizados mediante métodos estadísticos.

2.4. Planeamiento analizado

La normativa urbanística de carácter general de Ribaforada está integrada, entre otros, por los siguientes documentos:

- Plan General Municipal de Ribaforada, aprobado el 24 de febrero de 2.011, (en vigor desde el 30 de marzo de 2.011).

Los documentos urbanísticos que impliquen un desarrollo de la normativa urbanística de carácter general citada se incorporarán conforme se produzca su entrada en vigor

3. ZONAS DE VALOR**3.1. Descripción de las zonas de valor delimitadas gráficamente**

Memoria

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, los bienes inmuebles del término municipal de Ribaforada se han distribuido en 6 Zonas de Valor delimitadas gráficamente.

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

Zona de valor 01. Casco Histórico.

Zona de valor formada por el núcleo urbano tradicional. Está integrado por un conjunto edificatorio compacto con parcelas, agrupadas en manzana cerrada, cuentan con una forma irregular y superficies muy heterogéneas y construcciones donde se entremezclan aleatoriamente tanto las viviendas agrupadas en bloque colectivo como as viviendas unifamiliares en edificación adosada. Los edificios, que pueden contar con a una o varias viviendas, disponen en planta baja con locales destinados a almacenamiento o actividad comercial, de ocio o administrativo y en plantas elevadas a vivienda. La relación entre la superficie realmente construida y la superficie edificable, en aplicación de los parámetros de edificabilidad recogidos en la normativa urbanística, es del 47 %. La altura es de B+I+A o B+II.

Zona de valor 02. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado del entorno del Casco Histórico.

Polígono que engloba las viviendas que se encuentran en torno a la zona de valor 01, el uso predominante es residencial. Está formado por un conjunto edificatorio compacto con parcelas de forma irregular y superficies muy variables. Los edificios, destinados a una o más viviendas, cuentan en planta baja con locales destinados a almacenaje y en plantas elevadas a vivienda. La relación entre la superficie realmente construida y la superficie edificable, en aplicación de los parámetros de edificabilidad recogidos en la normativa urbanística, es del 42 %. La altura prevista en el Plan Municipal para esta zona es de B+I+A aunque también se entremezcla algún recinto con B+II

Zona de valor 03. Residencial con vivienda unifamiliar en edificio adosado de los ensanches de Ribaforada

Área que incluye las viviendas de "tipo patronato" de los ensanches de Ribaforada y los suelos urbanizables previstos por la normativa municipal, unos desarrollados recientemente y otros todavía pendientes de desarrollo sectores (S3-S4 y la AA-1.553). El uso predominante es residencial. Las parcelas disponen de una construcción principal de dos plantas destinadas a vivienda y garaje, edificios anexos destinados a almacén y patio pavimentado o jardín. La relación entre la superficie realmente construida y la superficie edificable, en aplicación de los parámetros de edificabilidad recogidos en la normativa urbanística, es del 56 %. La altura de las edificaciones es de B+I. excepto en parte del Sector 3 (S3) final de la calle Constitución, donde está prevista una altura de B-II.

Zona de valor 04. Áreas de actividad industrial junto al núcleo residencial

Área que incluye todas las zonas industriales y de servicios existentes junto al núcleo urbano residencial y las zonas pendientes de desarrollar del S-05 que se encuentran más cercanas al pueblo. La relación entre la superficie realmente construida y la superficie edificable, en aplicación de los parámetros de edificabilidad recogidos en la normativa urbanística, es del 99 %. El número de plantas previsto para las edificaciones es de B+Entreplanta

Zona de valor 05 Áreas de actividad industrial en torno a la autovía del Ebro A-68 (Tudela – Zaragoza).

Memoria

Área que incluye las zonas industriales de naves aisladas. Formada por parte del (S2) y las zonas pendientes de desarrollar (S6-S7-S8) que se encuentran más alejado del pueblo, este polígono está desarrollado en el término de Ribaforada a lo largo de la Autovía (Tudela a Zaragoza) a ambos lados de esta. El Plan Municipal establece como altura máxima 8+1 en el polígono pendiente de desarrollar, en el que está consolidado tienen la mayoría de los edificios una altura.

Zona de valor 06. Diseminado

Formado por los recintos de suelo y construcción no incluidos en las zonas de valor descritas anteriormente.

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

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

Recintos de uso exclusivo dotacional.

Polígono formado aquellos recintos a los que la normativa urbanística asigne un uso exclusivo dotacional (escolar, deportivo, religioso, asistencial, administrativo, cultural o recreativo), sin ser el predominante de la zona de valor en la que se encuentre enclavado. Será de aplicación en todo el ámbito del término municipal de Ribaforada, salvo en aquellas zonas de valor donde se haya establecido un valor de repercusión inferior al fijado para el citado uso.

Recintos de viviendas protegidas.

Formado por los recintos en los que, por imposición de la normativa urbanística o decisión municipal, las unidades inmobiliarias estarán sujetas a las limitaciones de valor de las viviendas protegidas, sin ser el predominante de la zona de valor en la que se encuentre enclavado. Será de aplicación en todo el ámbito del término municipal de Ribaforada, salvo en aquellas zonas de valor donde se haya establecido un valor de repercusión inferior al fijado para este tipo de viviendas.

Recintos destinados a vía pública urbana

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

3.3. Delimitación gráfica de las zonas de valor del municipio de Ribaforada

La delimitación gráfica de zonas de valor se recoge en el apartado II. Documentación gráfica.

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

- Rectificación de límites de recinto por su incorrecta determinación o permuta, siempre que no suponga un cambio de las condiciones urbanísticas de los nuevos recintos.

Memoria

- Aquellos casos que, como consecuencia del proceso de reparcelación de una figura urbanística, se disponga de información más precisa que la aportada por la normativa urbanística general para la delimitación de los recintos.

4. DEFINICIÓN DE LA PARCELA TIPO

La parcela tipo queda definida en función de las características que establece la Norma 19 de las Normas Técnicas Generales de Valoración y se justifica en el Anexo de Valoración. Partiendo de la descripción de la edificación, incluyendo usos, superficies y edificabilidad, se establecen los valores 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.

4.1. Zonas de valor de uso residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo

Caracterizados por contar con edificaciones desarrolladas en altura, divididos en régimen de propiedad horizontal y con viviendas en una o dos plantas que acogen a una unidad familiar y que participan de los elementos del edificio comunes a todas ellas.

		Características de la parcela tipo	
Zona de Valor		01HC	
Tipo edificación		Piso	
Categoría		Media	
Superficie parcela		792,00 m2	
Nº de plantas		S+PB+II	
Edificabilidad uso predominante		2,10 m2/m2	
Edificabilidad resto de usos		0,90 m2/m2	
Nº portales		2	
Nº viviendas		16	
Plantas elevadas	Uso	Residencial	
	Superficie	1.664,00 m2	
Planta baja	Uso	Almacén	
	Superficie	356,40 m2	
	Uso	Trastero	Garaje
	Superficie	106,92 m2	249,48 m2
Planta sótano	Uso	Trastero	Garaje
	Superficie	72,00 m2	720,00 m2
Superficie útil vivienda tipo		77,44 m2	
Superficie construida vivienda		104,00 m2	
Planta vivienda		2ª	
Superficie unidad trastero en sótano		4,50 m2	
Superficie unidad de garaje en sótano		30,00 m2	
Superficie unidad bajera		55,00 m2	
Valor suelo parcela	Total	186.516,00 €	
	Por m2	235,50 €/m2	
Valor unidad vivienda	Total	84.344,00 €	
	Por m2	811,00 €/m2	

Memoria

Valor unidad trastero	Total	1.350,00 €
	Por m2	300,00 €/m2
Valor unidad garaje	Total	8.000,00 €
Valor unidad bajera	Total	18.590,00 €
	Por m2	338,00 €/m2

4.2. Zonas de valor con vivienda unifamiliar en edificio adosado o aislado

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

Características físicas de la parcela tipo				
Zona de Valor		02HA	03AA	06DD
Tipo edificación		Unifamiliar en edf cerrada	Unifamiliar en edf cerrada	Unifamiliar en edf abierta
Categoría		Media	Media	Media
Superficie parcela		268,00 m2	255,00 m2	350,00 m2
Alturas		B+I+Entrec	B+I+Entrec	B
Nº viviendas		1	1	1
Total superficie construida		215,00 m2	204,00 m2	45,00 m2
Superficie vivienda		138,00 m2	130,00 m2	30,00 m2
Plantas elevadas	Superficie	123,00 m2	115,00 m2	
	Uso	Vivienda	Vivienda	
	Superficie			
	Uso			
Planta baja	Superficie	15,00 m2	15,00 m2	30,00 m2
	Uso	Vivienda	Vivienda	Vivienda
	Superficie	73,00 m2	72,00 m2	
	Uso	Almacén	Almacén	
	Superficie	4,00 m2	2,00 m2	15,00 m2
	Uso	Porche	Porche	Porche
Sótano	Superficie			
	Uso			
Suelo	Libre consolidado	64,32 m2	118,32 m2	305,00 m2
	Sin consolidar	154,84 m2	102,76 m2	
Valor del suelo de la parcela tipo				
Edificabilidad uso predominante		1,29 m2/m2	0,94 m2/m2	0,08 m2/m2
Edificabilidad resto usos		0,61 m2/m2	0,40 m2/m2	0,04 m2/m2
Valor del suelo de la parcela tipo	Total	43.515,16 €	43.543,80 €	1.293,00 €
	Por m2	162,37 m2	170,76 m2	3,69 m2
Valor del bien inmobiliario tipo				
Valor estimado		174.971,00 €	168.051,00 €	27.922,00 €

4.3 Zonas de valor de uso industrial

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

Características de la parcela tipo			
Zona de Valor		04II	05II
Tipo edificación		Industrial en edificio exclusivo	Industrial en edificio exclusivo
Categoría		Media	Media
Superficie parcela		850,00 m2	9.000,00 m2
Nº de plantas		B	B+Entreplanta
Nº de naves		1	1
Total superficie construida		450,00 m2	4.500,00 m2
Planta baja	Superficie	450,00 m2	3.600,00 m2
	Uso	Industrial	Industrial
Plantas elevadas	Superficie		900,00 m2
	Uso		Almacén
Valor del suelo de la parcela tipo			
Edificabilidad uso predominante		0,64 m2/m2	0,40 m2/m2
Edificabilidad resto usos		0,00 m2/m2	0,10 m2/m2
Valor del suelo de la parcela tipo	Total	27.200,00 €	220.500,00 €
	Por m2	32,00 €/m2	24,50 €/m2
Valor del bien inmobiliario tipo			
Valor estimado de la parcela tipo	Total	184.970,00 €	1.649.220,00 €
	Por m2	411,04 €/m2	366,49 €/m2

4.4 Zonas de valor de vivienda protegida

No se estima necesario recoger las características de las parcelas tipo fijadas en el *Anexo de Valoración* para los diferentes regímenes de vivienda protegida, dado que los valores de repercusión del suelo urbanizado de todas las zonas de valor delimitadas gráficamente son inferiores a los obtenidos para esas zonas de valor de vivienda protegida.

5 MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE BIENES INMUEBLES

5.1 Métodos de valoración

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

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

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

5.2 Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles

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

Los modelos estadísticos de estimación de valores actualmente vigentes se encuentran regulados en el Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento de valoración de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado, en relación con la gestión de los impuestos sobre sucesiones y donaciones, y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

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

Los modelos vigentes para viviendas, plazas de aparcamiento y trasteros, consideran un efecto de la zona de ubicación de los bienes sobre su valor. Dado que esta ponencia propone una mayor desagregación en la delimitación de 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 de esos modelos, de acuerdo a la norma 14.1 d) de las citadas Normas Técnicas Generales de Valoración, se desestima la aplicación de los mismos a los citados tipos de bienes.

Respecto al modelo vigente para la estimación del valor del aprovechamiento agroforestal de los suelos a los que se pueda atribuir tal aprovechamiento se dirá que fija unos valores en función del tipo y clase que les corresponda, que sí se adecuan al estudio de mercado realizado.

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

Memoria

- El método aditivo fijado en la Norma 34 para todas las unidades inmobiliarias del ámbito de esta ponencia
- El modelo estadístico regulado en el DF 334/2001, de 26 de noviembre, conforme a la redacción dada por el DF 39/2015, de 17 de junio, para 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 no contemplados en el DF 334/2001, de 26 de noviembre

6 MÉTODO DE ADITIVO

6.1 Definición

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

6.2 Método del coste

6.2.1 Definición

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

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

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

6.2.2 Ámbito de aplicación

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

6.2.3 Módulo básico de ejecución material

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

Memoria

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

6.2.4 Coste del proceso inmobiliario de la construcción

Los costes del proceso inmobiliario que experimenta la ejecución material de las construcciones hasta su colocación en el mercado en cada una de las zonas de valoración y por los diferentes usos analizados, justificado el en 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	C	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,35 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,35 Em
02	H	A	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,35 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,35 Em
03	A	A	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,35 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,35 Em
04	I	I	Industrial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,32 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,32 Em
05	I	I	Industrial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,32 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,32 Em
06	D	D	Diseminado	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,35 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,35 Em

6.2.5 Coeficientes correctores del valor de las construcciones

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

6.2.6 Valor actual de las construcciones

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

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

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

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

Memoria

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

6.3 Método del valor residual

6.3.1 Definición

Es el resultante de 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 dé lugar a su valor más alto.

6.3.2 Ámbito de aplicación

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

6.3.3 Cálculo de edificabilidades

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

Para establecer al Valor Básico de repercusión de cada recinto se toma como norma: que, para todas las zonas de valor el porcentaje de edificabilidad a uso predominante y otros usos, será proporcional a la edificabilidad de las parcelas tipo en cada uso.

En los recintos que no tengan asignado aprovechamiento y no estén señaladas específicamente como tales en el plan se les asignará la media ponderada de la zona de valor a la que pertenezcan

6.3.4 Costes del proceso inmobiliario del suelo

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

Zona de valor	Uso predominante	Uso pormenorizado	Coste del proceso inmobiliario del suelo						
			Uso	Tipo edificación	Planta	Ks	Uso	Planta	Ks
01	H	C	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,11 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,11 Vr
02	H	A	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,11 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,11 Vr
03	A	A	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,11 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,11 Vr
04	I	I	Industrial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,08 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,08 Vr
05	I	I	Industrial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,08 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,08 Vr
06	D	D	Diseminado	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,11 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,11 Vr

6.3.5 Valor de repercusión del suelo urbanizado

Memoria

6.3.5.1 Cálculo del valor de repercusión

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

Zona de valor	Uso predominante	Uso pormenorizado	Tipo edificación	Uso	K _c	K _s	Valor de repercusión del suelo urbanizado €/m ²	Código de identificación
01	H	C	Todas las edificaciones	Residencial	1,35	1,11	95,00	01
				Resto de usos	1,35	1,11	40,00	02
02	H	A	Todas las edificaciones	Residencial	1,35	1,11	105,00	01
				Resto de usos	1,35	1,11	40,00	02
03	A	A	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,35	1,11	150,00	01
				Resto usos	1,35	1,11	57,00	02
04	I	I	Todas las edificaciones	Todos los usos en planta baja	1,32	1,08	50,00	01
05	I	I	Todas las edificaciones	Todos los usos en planta baja	1,32	1,08	55,00	01
				Todos los usos en resto plantas	1,32	1,08	25,00	02
06	D	D	Todas las edificaciones	Resto usos	1,35	1,11	11,00	01
				Almacenaje, agrario e industrial	1,35	1,11	5,00	02

6.3.5.2 Asignación de valores de repercusión por usos y plantas

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

Uso		Planta		01H C	02H A	03AA	04II	05II	06D D
Código	Descripción	Descripción							
01	Residencial	Baja	01	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01	01
		Entrepanta	01	01	01	01	02	01	
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	01	
		Bajo rasante	01	01	01	01	02	01	
02	Almacenaje	Baja	02	02	02	01	01	02	
		Semisótano	02	02	02	01	01	02	
		Entrepanta	02	02	02	01	02	02	
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	02	
		Bajo rasante	02	02	02	01	02	02	
03	Agrario	Baja	02	02	02	01	01	02	
		Semisótano	02	02	02	01	01	02	
		Entrepanta	02	02	02	01	02	02	
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	02	
		Bajo rasante	02	02	02	01	02	02	
04	Industrial	Baja	02	02	02	01	01	02	
		Semisótano	02	02	02	01	01	02	
		Entrepanta	02	02	02	01	02	02	
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	02	
		Bajo rasante	02	02	02	01	02	02	
05	Comercial	Baja	02	02	02	01	01	01	
		Semisótano	02	02	02	01	01	01	
		Entrepanta	02	02	02	01	02	01	
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	01	
		Bajo rasante	02	02	02	01	02	02	
06	Oficina	Baja	02	02	02	01	01	01	
		Semisótano	02	02	02	01	01	01	
		Entrepanta	02	02	02	01	02	01	
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	01	
		Bajo rasante	02	02	02	01	02	02	
07	Espectáculos	Baja	02	02	02	01	01	01	
		Semisótano	02	02	02	01	01	01	

Memoria

Uso		Planta	01H C	02H A	03AA	04II	05II	06D D
Código	Descripción	Descripción						
		Entreplanta	02	02	02	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	01	02	02
08	Deportivo	Baja	02	02	02	01	01	01
		Semisótano	02	02	02	01	01	01
		Entreplanta	02	02	02	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	01	02	02
09	Hostelería	Baja	02	02	02	01	01	01
		Semisótano	02	02	02	01	01	01
		Entreplanta	02	02	02	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	01	02	02
10	Docente	Baja	02	02	02	01	01	01
		Semisótano	02	02	02	01	01	01
		Entreplanta	02	02	02	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	01	02	02
11	Publico	Baja	02	02	02	01	01	01
		Semisótano	02	02	02	01	01	01
		Entreplanta	02	02	02	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	01	02	02
12	Sanitario	Baja	02	02	02	01	01	01
		Semisótano	02	02	02	01	01	01
		Entreplanta	02	02	02	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	01	02	02
1330	Singulares (Bajera)	Baja	02	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	01	02	02
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	01	02	02
13	Singulares (Resto)	Baja	02	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	01	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	01	02	02
14	Auxiliares	Baja	02	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	01	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	01	02	02
15	Vías urbanas	Todas	02	02	02	01	02	02
19	Inespecifico	Baja	02	02	02	01	02	02
		Semisótano	02	02	02	01	02	02
		Entreplanta	02	02	02	01	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	01	02	02

Por ejemplo, para la obtención del valor de repercusión que debe asignarse al uso “oficina” en la zona de valor 02 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 105,00 €/m2 correspondiente para dicho uso en la 1ª planta.

6.3.6 Valor del suelo libre consolidado

De acuerdo a los establecido en la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), el valor por metro cuadrado asignable al suelo libre consolidado de los recintos dotados de construcciones o al suelo libre potencialmente consolidado en recintos con aprovechamiento urbanístico potencial pero libres de construcción, será el que se muestra en la siguiente tabla por zona de valor, que se ha obtenido como un porcentaje del valor de repercusión del uso predominante (a excepción de la zona de valor 06DD en la que se toma como referencia su valor básico):

Memoria

Zona de Valor	Valor del suelo libre consolidado (€/m2)
01	9,50 €/m2
02	10,50 €/m2
03	15,00 €/m2
04	5,00 €/m2
05	5,50 €/m2
06	3,00 €/m2

6.3.7 Costes de urbanización

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

Zona de valor	Características de la unidad de ejecución							Coste de urbanización	
	Superficie unidad (m2)	Superficie parcelas privadas (m2)	Superficie viales (m2)	Zonas verdes (m2)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edif (m2/m2)	Por m2 de espacio público (€/m2)	Por m2 de parcela bruta (€/m2)
01	19.595,83	6.339,17	8.925,00	4.258,83	13	58	0,73	52,00	35,00
02	19.595,83	6.339,17	8.925,00	4.258,83	13	58	0,73	52,00	35,00
03	19.595,83	6.339,17	8.925,00	4.258,83	13	58	0,73	52,00	35,00
04	90.962,67	60.646,00	18.765,50	11.551,17	18	36	0,64	45,00	15,00
05	90.962,67	60.646,00	18.765,50	11.551,17	18	36	0,64	45,00	15,00

6.3.8 Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo

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

Zona de valor	Superficie mínima	Longitud de fachada mínima	Fondo normal
01	100.00 m2	7,00 m	El de la parcela
02	100.00 m2	7,00 m	14,00 m
03	100.00 m2	7,00 m	14,00 m
04	400,00 m2	La de la parcela	El de la parcela
05	400,00 m2	La de la parcela	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.

6.3.9 Coeficientes correctores del valor básico de repercusión

Memoria

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.

6.3.9.1 Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

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

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

Siendo:

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

6.3.9.2 Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa

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

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

Siendo:

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

6.4 Coeficientes correctores del suelo y la construcción

Memoria

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

7. METODO DE COMPARACION CON EL VALOR DE MERCADO MEDIANTE EL USO DE MODELOS ESTADISTICOS PARA BIENES CON APROVECHAMIENTO PRIMARIO

7.1 Definición

Constituyen modelos de estimación de valores de los bienes inmuebles los instrumentos de valoración aplicables a un conjunto o subconjunto de bienes inmuebles, obtenidos como resultado del estudio de una muestra representativa de un conjunto cuantitativamente significativo de bienes de naturaleza homogénea, atendiendo al ámbito geográfico o a las características de los mismos obrantes en el Registro de la Riqueza Territorial y que permiten estimar con precisión los efectos de todos los factores sistemáticos de influencia en el valor de los inmuebles.

7.2 Ámbito de aplicación

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

7.3 Valoración de recintos con aprovechamiento agroforestal

El valor por unidad de superficie depende de la clasificación asignada al recinto (tipo y clase) y se encuentra recogido en la tabla 13 del Decreto 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento de valoración de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado, en relación con la gestión de los impuestos sobre sucesiones y donaciones, y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

Tipo	Clase	Valor €/Hectárea
Regadío 01	1,00	15.326,00
	2,00	13.065,94
	3,00	9.958,37
Secano 02	1,00	3.426,06
Forestal-Pastos 03	1,00	288,48
Improductivo 04	0,00	60,00

En las parcelas cuya clase no sea un número entero, el valor por unidad de superficie se obtendrá interpolando entre las clases enteras inmediatamente inferior y superior, de la siguiente forma:

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

Donde:

Memoria

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

El valor total del suelo por su aprovechamiento primario se calculará multiplicando la superficie de referencia por el valor unitario correspondiente.

Del mismo modo se calcula el valor atribuible en función de su aprovechamiento primario a las unidades inmobiliarias de suelo caracterizadas a ese respecto como de tipo 5 y que se recoge en la siguiente tabla:

Zona de valor	Tipo	Clase	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m ²)
01	Construcción 05	1,00	9,50
02		1,00	10,50
03		1,00	15,00
04		1,00	5,00
05		1,00	5,50
06		1,00	3,00

8. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO

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

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

Memoria

9. CUADRO RESUMEN.

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

Zona de valor	Método valoración	Construcción				Uso característico	Suelo											
		Módulo básico de ejecución material €/m2	Coste proceso inmobiliario				Edificabilidad media ponderada		Valor básico o 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	
01HC	Aditivo	520	1,35	1,35	1,35	Residencial	2,10	0,90	235,50	S+B+II	95,00	40,00	40,00	9,50	1,11	1,11	1,11	35,00
02HA	Aditivo	520	1,35	1,35	1,35	Residencial	1,29	0,61	159,85	B+I+Rntrec	105,00	40,00	40,00	10,50	1,11	1,11	1,11	35,00
03AA	Aditivo	520	1,35	1,35	1,35	Residencial	0,94	0,40	163,80	B+I+Rntrec	150,00	57,00	57,00	15,00	1,11	1,11	1,11	35,00
04II	Aditivo	520	1,32	1,32	1,32	Industrial	0,64		32,00	B	50,00	50,00	50,00	5,00	1,08	1,08	1,08	15,00
05II	Aditivo	520	1,32	1,32	1,32	Industrial	0,40	0,10	24,50	B+Entrepl	55,00	25,00	25,00	5,50	1,08	1,08	1,08	15,00
06DD	Aditivo	520	1,35	1,35	1,35	Diseminado			3,00	B	11,00	5,00	5,00	3,00	1,11	1,11	1,11	
V	Aditivo	520	1,35	1,35	1,35	Viario			3,00		3,00	3,00	3,00	3,00	1,11	1,11		
1	Método de comparación con el valor de mercado mediante la utilización de modelos estadísticos					Agroforestal												

10. EFECTOS DE LA REVISIÓN DE LA PONENCIA DE VALORACIÓN

Las determinaciones de esta revisión de la Ponencia de Valoración de Ribaforada 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

RIBAFORADA

II Documentación gráfica

INDICE

p00 Zonas e valor
p01 Zona de valor 01HC
p02 Zona de valor 02HA
p03 Zona de valor 03AA
P04 Zona de valor 04II
p05 Zona de valor 05II

PONENCIA DE VALORACIÓN

RIBAFORADA

III Anexo de Valoración

INDICE

1. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS	
1.1. Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor	33
1.2. Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor	34
1.3. Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor	35
1.4. Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor	36
2. MUESTRA DE MERCADO	
2.1. Muestra de mercado de compraventas de construcciones y suelos por zona de valor	
2.1.1. Zona de valor 01. Casco Histórico	37
2.1.2. Zona de valor 02. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado del entorno del casco histórico	38
2.1.3. Zona de valor 03. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado de los ensanches de Ribaforada	38
2.1.4. Zona de valor 05. Áreas de actividad industrial en torno a la autovía del Ebro A-68 (Tudela – Zaragoza)	39
2.1.5. Coeficientes de actualización de las muestras de mercado	40
2.2. Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase	41
3. PARCELA TIPO	
3.1. Zona de valor 01. Casco Histórico	44
3.2. Zona de valor 02. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado del entorno del casco histórico	47
3.3. Zona de valor 03. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado de los ensanches de Ribaforada	49
3.4. Zona de valor 04. Áreas de actividad industrial junto al núcleo residencial	52
3.5. Zona de valor 05. Áreas de actividad industrial en torno a la autovía del Ebro A-68 (Tudela – Zaragoza)	53
3.6. Zona de valor 06. Diseminado	56
3.7. Zona de valor 00RG, 00RE y 00PT. Vivienda protegida de régimen general, especial y precio tasado	57
3.8. Zona de valor 00PP. Vivienda protegida de precio pactado	58
4. ANALISIS DE COSTES	
4.1. Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado	
4.1.1. Zona de valor 01. Casco Histórico	59
4.1.2. Zona de valor 02. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado del entorno del casco histórico	62
4.1.3. Zona de valor 03. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado de los ensanches de Ribaforada	65
4.1.4. Zona de valor 04. Áreas de actividad industrial junto al núcleo residencial	68
4.1.5. Zona de valor 05. Áreas de actividad industrial en torno a la autovía del Ebro A-68 (Tudela – Zaragoza)	69
4.1.6. Zona de valor 06. Diseminado	70
4.1.7. Zona de valor RG, RE, PT. Viviendas protegidas de régimen general, régimen especial y precio tasado	72
4.1.8. Zona de valor PP. Viviendas protegidas de precio pactado	75
4.2. Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción	
4.2.1. Zonas de valor 01HC, RG, RE, PT	78
4.2.2. Zonas de valor 02HA, 03AA, y 06DD y PP	79
4.2.3. Zonas de valor 04II, 05II	80
4.3. Costes de mercado de la urbanización	
4.3.1. Coste de urbanización en zonas de valor 01, 02 y 03	81
4.3.2. Coste de urbanización en zonas de valor 04 y 05	83
5. VALORACION DEL SUELO	
5.1. Determinación del valor básico de repercusión del suelo urbanizado para los distintos usos constructivos del mismo por zona de valor	86
5.2. Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios	87
5.3. Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar	89
5.4. Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas	90
5.5. Determinación del valor del suelo libre consolidado	91
5.6. Valoración del suelo con rendimientos agrícolas por método de valores estadísticos	91

6. VALOR REGISTRAL	
6.1. Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles	92
6.2. Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral	93
6.3. Análisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor	
6.3.1. Zona de valor 01. Casco Histórico	93
6.3.2. Zona de valor 02. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado del entorno del casco histórico	95
6.3.3. Zona de valor 03. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado de los ensanches de Ribaforada	96
6.3.4. Zona de valor 05. Áreas de actividad industrial en torno a la autovía del Ebro A-68 (Tudela – Zaragoza)	97
6.4. Zonas con aprovechamiento agroforestal	
6.4.1. Tipo regadío (1), secano (2) y forestal-pastos (3)	99
6.4.2. Tipo improductivo (4)	102
6.4.3. Tipo construcción (5)	102
7. VALOR-TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL	
7.1. Ámbito de aplicación	Error: no se encontró el origen de la referencia
7.2. Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas	Error: no se encontró el origen de la referencia
7.3. Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas	Error: no se encontró el origen de la referencia
7.4. Coste de construcción por metro lineal de oleoductos	104

1. CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

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

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

1.1 Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor

Se analizan por zonas de valor las unidades inmobiliarias que constan en el Catastro de Ribaforada 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
		01HC	02HA	03AA	04II	05II	06DD	
Vivienda	Unifamiliar	7	402	1.176	1		2	1.810
	Pisos	204	33		2			241
	VP			59				59
Almacén	Pl. Baja	298	372	1.173	99	36	280	2.258
	Entreplanta	1				2		3
	Pl. Elevadas	81	28	28	13	21		171
Comercial	Pl. Baja	40	13	14			1	68
	Entreplanta							
	Pl. Elevadas	2						2
Administrativo	Pl. Baja	11	3	5	12	8	2	41
	Entreplanta				1	1		2
	Pl. Elevadas		2		2	1		5
Hostelería	Pl. Baja	12	4	3	2	3		24
	Entreplanta							
	Pl. Elevadas	1						1
Docentes	Pl. Baja		1	2				3
	Entreplanta							
	Pl. Elevadas							
Públicos	Pl. Baja		2	1			1	4
	Entreplanta							
	Pl. Elevadas							
Trasteros	Sótano	15						15
	Pl baja	3	8					11
	Pl. Elevadas	4						4
Garajes	Pl Baja	76	90	179				345
	Sótano	66	1					67
Suelos		21	43	97	61	126	32	380
Resto de usos		253	438	1.151	70	14	73	1.999
Total unidades		1.317	1.440	3.890	263	212	391	7.513

1.2 Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor

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

1.2.1 Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Antigüedad pisos en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
01	0 0%	0 0%	0 0%	2 1%	3 1%	61 30%	3 1%	49 24%	86 42%	0 0%
02	0 0%	0 0%	1 3%	1 3%	4 12%	6 18%	4 12%	3 9%	14 42%	0 0%
03	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	2 100%	0 0%	0 0%
TOTAL	0 0%	0 0%	1 0%	3 1%	7 3%	67 28%	7 3%	54 23%	100 42%	0 0%

Zona de Valor	Antigüedad viviendas unifamiliares en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
01	23 10%	5 2%	18 8%	14 6%	52 23%	23 10%	17 7%	26 11%	40 17%	11 5%
02	38 9%	12 3%	32 8%	32 8%	54 13%	45 11%	35 9%	70 17%	74 18%	10 2%
03	1 0%	0 0%	4 0%	37 3%	212 17%	201 16%	262 21%	326 26%	150 12%	42 3%
06	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	2 100%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	62 3%	17 1%	54 3%	83 4%	318 17%	271 15%	314 17%	422 23%	264 14%	63 3%

1.2.2 Zonas de valor de uso predominante industrial y almacenes

Zona de Valor	Antigüedad locales industriales y comerciales en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
04	1 1%	0 0%	0 0%	0 0%	11 10%	4 4%	10 9%	45 41%	38 35%	1 1%
05	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	7 11%	4 6%	37 56%	18 27%	0 0%
TOTAL	1 1%	0 0%	0 0%	0 0%	11 6%	11 6%	14 8%	82 47%	56 32%	1 1%

1.3 Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor

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

1.3.1 Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Categoría pisos					
	1	2	3	4	5	6
01	0 0%	0 0%	183 90%	21 10%	0 0%	0 0%
02	0 0%	0 0%	26 81%	6 19%	0 0%	0 0%
03	0 0%	1 50%	1 50%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	0 0%	1 0%	210 88%	27 11%	0 0%	0 0%

Zona de Valor	Categoría viviendas unifamiliares					
	1	2	3	4	5	6
01	0 0%	8 3%	117 51%	90 39%	13 6%	1 0%
02	0 0%	15 4%	205 51%	154 38%	27 7%	1 0%
03	0 0%	8 1%	790 64%	430 35%	7 1%	0 0%
06	0 0%	1 50%	0 0%	1 50%	0 0%	0 0%

Zona de Valor	Categoría viviendas unifamiliares					
	1	2	3	4	5	6
TOTAL	0 0%	32 2%	1.112 60%	675 36%	47 3%	2 0%

1.3.2 Zonas de valor de uso predominante industrial y almacenes

Zona de Valor	Categoría locales industriales y comerciales					
	1	2	3	4	5	6
04	0 0%	3 3%	72 71%	22 22%	4 4%	0 0%
05	0 0%	1 2%	35 73%	12 25%	0 0%	0 0%
TOTAL	0 0%	4 3%	107 72%	34 23%	4 3%	0 0%

1.4 Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor

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

1.4.1 Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Superficie construida privada pisos en metros cuadrados									
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300
01	0 0%	13 6%	53 26%	61 30%	67 33%	4 2%	0 0%	6 3%	0 0%	0 0%
02	4 12%	7 21%	8 24%	7 21%	4 12%	3 9%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
03	0 0%	1 50%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	1 50%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	4 2%	21 9%	61 26%	68 28%	71 30%	7 3%	1 0%	6 3%	0 0%	0 0%

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
01	14 6%	14 6%	25 11%	28 12%	23 10%	21 9%	33 14%	42 18%	27 12%	2 1%
02	46 11%	33 8%	41 10%	36 9%	54 13%	58 14%	42 10%	55 14%	35 9%	2 0%
03	248 20%	120 10%	77 6%	196 16%	387 31%	137 11%	35 3%	26 2%	9 1%	0 0%
06	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	1 50%	0 0%	1 50%	0 0%	0 0%
TOTAL	308 16%	167 9%	143 8%	260 14%	464 25%	217 12%	110 6%	124 7%	71 4%	4 0%

1.4.2 Zonas de valor de uso predominante industrial y almacenes

Zona de Valor	Superficie construida locales industriales y comerciales en metros cuadrados									
	menor de 100	de 100 a 200	de 200 a 400	de 400 a 600	de 600 a 800	de 800 a 1000	de 1000 a 1500	de 1500 a 2000	de 2000 a 3000	mayor de 3000
04	34 31%	17 15%	39 35%	6 5%	5 5%	2 2%	1 1%	3 3%	0 0%	3 3%
05	38 58%	6 9%	4 6%	5 8%	0 0%	4 6%	2 3%	1 2%	5 8%	1 2%

TOTAL	72	23	43	11	5	6	3	4	5	4
	41%	13%	24%	6%	3%	3%	2%	2%	3%	2%

2. MUESTRA DE MERCADO

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

2.1.1 Zona de valor 01. Casco Histórico

2.1.1.1 Parcela tipo 01HC. Muestra de mercado de pisos

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 01HC en la zona de valor 01 de Ribaforada está compuesta por 53 elementos de los 204 pisos no sujetos a ningún régimen de protección que componen el total, presenta los siguientes valores y características:

Código de identificación	Pisos													Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado
	Superficie y tipologías				Año de construcción	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Planta	Ascensor	Aparcamientos Nº	Trastero m2					
	Superficie m2			Tipo													
Util	Privada	Cons															
20800216	8,28	9,60	11,51	Media	1.978			1.978	2º	No			31.500,00 €	2.006	TPAJD	18.036,90 €	
20800218	88,45	102,60	119,01	Media	1.978			1.978	2º	No	1		120.202,42 €	2.007	TPAJD	67.277,29 €	
20800219	81,12	94,10	111,93	Media	1.978			1.978	1º	No			117.213,00 €	2.007	TPAJD	65.604,12 €	
20800220	68,71	79,70	98,13	Media	1.978			1.978	1º	No			80.000,00 €	2.010	TPAJD	54.384,00 €	
20800234	82,49	95,69	111,50	Media	2.008			2.008	1º	No			107.620,83 €	2.008	TPAJD	61.699,02 €	
20800236	81,50	94,54	110,16	Media	2.008			2.008	1º	No			136.706,21 €	2.008	TPAJD	78.373,67 €	
20800233	82,49	95,69	111,50	Media	2.008			2.008	3º	No			128.066,13 €	2.008	TPAJD	73.420,31 €	
20800235	54,34	63,04	73,45	Media	2.008			2.008	3º	No			126.456,12 €	2.008	TPAJD	72.497,29 €	
20800230	57,22	66,38	77,35	Media	2.008			2.008	4º	No			139.053,22 €	2.008	TPAJD	79.719,21 €	
20800249	87,07	101,00	114,24	Económ.	1.979			1.979	Bajo	No	1		78.131,57 €	2.004	TPAJD	60.739,48 €	
20800250	87,93	102,00	115,37	Económ.	1.979			1.979	2º	No	1		87.800,00 €	2.005	TPAJD	60.239,58 €	
20800671	74,38	86,28	95,35	Media	2.006			2.006	Bajo	No			66.700,00 €	2.015	TPAJD	68.487,56 €	
20800402	88,84	103,05	113,88	Media	2.006			2.006	Bajo	No			122.449,20 €	2.006	TPAJD	70.114,41 €	
20800391	92,10	106,84	118,07	Media	2.006			2.006	1º	No			106.721,77 €	2.006	TPAJD	61.108,89 €	
20800397	92,10	106,84	118,07	Media	2.006			2.006	1º	No			113.815,54 €	2.006	TPAJD	65.170,78 €	
20800394	90,95	105,50	116,59	Media	2.006			2.006	2º	No			109.001,96 €	2.006	TPAJD	62.414,52 €	
20800382	90,95	105,50	116,59	Media	2.006			2.006	2º	No			113.460,00 €	2.006	TPAJD	64.967,20 €	
20800390	66,83	77,52	85,67	Media	2.006			2.006	3º	No			111.762,12 €	2.006	TPAJD	63.994,99 €	
20800385	66,83	77,52	85,67	Media	2.006			2.006	3º	No			106.733,33 €	2.006	TPAJD	61.115,50 €	
20800777	108,62	126,00	148,31	Media	1.980			1.980	Semisótano	No			70.000,00 €	2.017	TPAJD	69.160,00 €	
20800778	70,69	82,00	96,52	Media	1.980			1.980	Semisótano	No	1	7,06	60.000,00 €	2.020	TPAJD	55.200,00 €	
20800779	81,90	95,00	111,82	Media	1.980			1.980	1º	No	1	7,06	65.000,00 €	2.018	TPAJD	62.055,50 €	
20800781	81,90	95,00	111,82	Media	1.980			1.980	2º	No	1	7,06	113.192,30 €	2.007	TPAJD	63.353,73 €	
20800782	83,62	97,00	114,17	Media	1.980			1.980	Bajo	No	1	7,06	84.141,69 €	2.005	TPAJD	57.729,61 €	
20800783	84,48	98,00	115,35	Media	1.980			1.980	2º	No			126.212,54 €	2.008	TPAJD	72.357,65 €	
20800787	68,10	79,00	92,99	Media	1.980			1.980	1º	No			95.000,00 €	2.016	TPAJD	95.940,50 €	
20800807	66,38	77,00	85,87	Media	1.970			1.970	4º	No			60.000,00 €	2.006	TPAJD	34.356,00 €	
20800809	75,86	88,00	98,13	Media	1.970			1.970	4º	No			60.100,00 €	2.005	TPAJD	41.234,61 €	
20800838	61,98	71,90	81,40	Media	2.009			2.009	1º	No			135.700,40 €	2.010	TPAJD	92.249,13 €	
20800839	60,06	69,67	78,87	Media	2.009			2.009	1º	No			148.411,21 €	2.010	TPAJD	100.889,94 €	
20800836	102,59	119,00	134,72	Media	2.009			2.009	3º	No			240.000,00 €	2.010	TPAJD	163.152,00 €	
20800864	96,03	111,40	129,70	Media	2.009			2.009	3º	No		2,21	108.722,06 €	2.011	TPAJD	80.052,05 €	
20800866	83,62	97,00	104,24	Económ.	1.970	1970	Minima	1.970	1º	No			90.000,00 €	2.006	TPAJD	51.534,00 €	
20800868	68,97	80,00	85,97	Económ.	1.970	2000	Media	1.985	1º	No			120.721,00 €	2.007	TPAJD	67.567,54 €	
20800869	83,62	97,00	104,24	Económ.	1.970	1970	Minima	1.970	2º	No			60.101,21 €	2.004	TPAJD	46.722,68 €	
20800871	91,38	106,00	113,91	Económ.	1.970	1970	Minima	1.970	3º	No			67.268,88 €	2.011	TPAJD	49.530,08 €	
20800873	68,97	80,00	85,97	Económ.	1.970	1970	Minima	1.970	3º	No			75.100,00 €	2.004	TPAJD	58.382,74 €	
20800874	83,62	97,00	104,24	Económ.	1.970	1970	Minima	1.970	4º	No			78.131,57 €	2.006	TPAJD	44.738,14 €	
20800908	81,03	94,00	103,63	Media	1.994			1.994	2º	No	1	7,52	90.151,81 €	2.005	TPAJD	61.853,16 €	
20800910	82,76	96,00	105,84	Media	1.994			1.994	3º	No	1	7,52	85.808,97 €	2.014	TPAJD	88.649,25 €	
20800911	87,93	102,00	115,05	Media	1.994			1.994	1º	No			70.318,42 €	2.004	TPAJD	54.665,54 €	

Código de identificación	Pisos													Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado	
	Superficie y tipologías				Tipo	Cód Año de	ma Año de	ma Tipo de	ma Año de	Planta	Ascensor	parcamNº	2Trastero					
	Util	Privada	Cons															
20800912	81,90	95,00	107,16	Media	1.994					1.994	2º	No			115.825,14 €	2.007	TPAJD	64.827,33 €
20800913	87,93	102,00	115,05	Media	1.994					1.994	2º	No			85.000,00 €	2.018	TPAJD	81.149,50 €
20800914	85,34	99,00	111,67	Media	1.994					1.994	3º	No			99.295,25 €	2.005	TPAJD	68.126,47 €
20800924	78,45	91,00	100,53	Media	1.994					1.994	1º	No	1	6,28	118.800,00 €	2.007	TPAJD	66.492,36 €
20800927	80,17	93,00	102,74	Media	1.994					1.994	3º	No	1	6,28	110.000,00 €	2.007	TPAJD	61.567,00 €
20800943	80,17	93,00	103,07	Media	1.994					1.994	2º	No	1	7,52	115.000,00 €	2.007	TPAJD	64.365,50 €
20800988	56,21	65,20	79,96	Media	2.008					2.008	1º	No			135.514,02 €	2.008	TPAJD	77.690,19 €
20800982	63,76	73,96	90,70	Media	2.008					2.008	1º	No			139.813,09 €	2.008	TPAJD	80.154,84 €
20800985	56,21	65,20	79,96	Media	2.008					2.008	2º	No			115.140,19 €	2.008	TPAJD	66.009,87 €
20800983	63,76	73,96	90,70	Media	2.008					2.008	2º	No			123.364,49 €	2.008	TPAJD	70.724,86 €
20800984	46,47	53,91	66,11	Media	2.008					2.008	3º	No			100.747,66 €	2.008	TPAJD	57.758,63 €
20801009	58,65	68,03	83,43	Media	2.008					2.008	3º	No			88.000,00 €	2.016	TPAJD	88.871,20 €
Medias	76,52	88,77	101,09	Media	1.993					1.993	2º	No			102.905,19 €	2.008		67.329,74 €

2.1.2 Zona de valor 02. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado del entorno del Casco Histórico

2.1.2.1 Parcela tipo 02HA. Muestra de mercado de casas

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 02HA en la zona de valor 02 de Ribaforada está compuesta por 14 elementos de las 402 casas que componen el total, presenta los siguientes valores y características:

Viviendas unifamiliares													
Código de identificación	Superficie y tipologías					Año de construc	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
		Util	Constr										
20800199	112,98	147,83	170,00	Adosada	Económ.	1.930	2.005	Media	1.968	112.000,00 €	2.016	TPAJD	113.108,80 €
20800200	107,96	33,91	39,00	Adosada	Económ.	1.900	1.980	Media	1.952	65.000,00 €	2.018	TPAJD	62.055,50 €
20800224	89,77	85,22	98,00	Adosada	Económ.	1.900	1.945	Minima	1.924	45.000,00 €	2.019	TPAJD	41.400,00 €
20800260	152,53	73,04	84,00	Adosada	Económ.	1.925	1.987	Media	1.956	83.000,00 €	2.005	TPAJD	56.946,30 €
20800262	210,07	59,13	68,00	Adosada	Económ.	1.930	1.970	Minima	1.930	72.500,00 €	2.018	TPAJD	69.215,75 €
20800266	220,00	107,83	124,00	Adosada	Económ.	1.950	1.960	Minima	1.950	132.222,66 €	2.006	TPAJD	75.710,70 €
20800308	411,24	111,30	128,00	Adosada	Económ.	1.963	1.980	Minima	1.963	150.000,00 €	2.007	TPAJD	83.955,00 €
20800337	255,91	100,00	115,00	Aislada	Media	1.930	1.999	Media	1.965	150.000,00 €	2.005	TPAJD	102.915,00 €
20800673	99,05	129,27	148,66	Adosada	Media	2.006			2.006	190.000,00 €	2.018	TPAJD	181.393,00 €
20800849	327,59	106,96	123,00	Adosada	Económ.	1.900	1.965	Minima	1.924	132.222,66 €	2.007	TPAJD	74.005,02 €
20800906	120,47	100,87	116,00	Adosada	Media	1.993			1.993	124.500,00 €	2.017	TPAJD	123.006,00 €
20801002	107,52	101,65	116,90	Adosada	Media	2.005			2.005	146.040,32 €	2.005	TPAJD	100.198,26 €
20801003	101,71	94,57	108,76	Adosada	Media	2.005			2.005	146.040,32 €	2.005	TPAJD	100.198,26 €
20801004	119,91	113,96	131,05	Adosada	Media	2.005			2.005	146.040,32 €	2.005	TPAJD	100.198,26 €
Medias	174,05	97,54	112,17	Adosada	Media	1.953			1.968	121.040,45 €	2.011		91.736,13 €

2.1.3 Zona de valor 03. Residencial con vivienda unifamiliar en edificio adosado de los ensanches de Ribaforada.

2.1.3.1 Parcela tipo 03AA. Muestra de mercado de casas.

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 03AA en la zona de valor 03 de Ribaforada está compuesta por 17 elementos de las 1176 casas que componen el total, presenta los siguientes valores y características:

Viviendas unifamiliares													
Código de identificación	Superficie y tipologías					Año de construc	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
		Útil	Constr										
20800313	361,51	54,78	63,00	Adosada	Económ.	1.963			1.963	75.126,51 €	2.004	TPAJD	58.403,35 €
20800320	285,53	102,61	118,00	Adosada	Económ.	1.955	1.988	Media	1.972	180.303,63 €	2.010	TPAJD	122.570,41 €
20800352	134,01	133,91	154,00	Adosada	Media	1.992			1.992	128.000,00 €	2.018	TPAJD	122.201,60 €
20800424	138,40	102,14	117,46	Adosada	Media	2.007			2.007	143.000,00 €	2.019	TPAJD	131.560,00 €
20800466	133,90	96,49	110,96	Adosada	Media	2.007			2.007	127.999,69 €	2.016	TPAJD	129.266,89 €
20800472	135,90	97,70	112,36	Adosada	Media	2.007			2.007	121.000,00 €	2.016	TPAJD	122.197,90 €
20800503	136,00	99,44	114,36	Adosada	Media	2.007			2.007	145.000,00 €	2.012	TPAJD	124.178,00 €
20800531	133,90	100,40	115,46	Adosada	Media	2.007			2.007	110.000,00 €	2.018	TPAJD	105.017,00 €
20800537	133,90	100,40	115,46	Adosada	Media	2.007			2.007	116.565,00 €	2.018	TPAJD	111.284,61 €
20800558	133,90	99,01	113,86	Adosada	Media	2.012			2.012	110.000,00 €	2.014	TPAJD	113.641,00 €
20800578	134,00	99,10	113,96	Adosada	Media	2.012			2.012	110.000,00 €	2.014	TPAJD	113.641,00 €
20800601	136,00	100,49	115,56	Adosada	Media	2.012			2.012	150.000,00 €	2.018	TPAJD	143.205,00 €
20800617	136,00	100,40	115,46	Adosada	Media	2.012			2.012	157.207,65 €	2.011	TPAJD	115.751,99 €
20800678	232,09	104,39	120,05	Adosada	Media	2.006			2.006	132.000,00 €	2.016	TPAJD	133.306,80 €
20800722	337,48	106,96	123,00	Adosada	Económ.	1.961			1.961	87.500,00 €	2.016	TPAJD	88.366,25 €
20800745	485,78	134,78	155,00	Adosada	Económ.	1.961	1.979	Minima	1.961	113.000,00 €	2.013	TPAJD	109.169,30 €
20800995	119,50	75,83	87,20	Adosada	Económ.	1.961	2.018	Minima	1.961	57.000,00 €	2.018	TPAJD	54.417,90 €
Medias	194,58	100,52	115,60	Adosada	Media	1.993			1.994	121.394,26 €	2.015		111.657,59 €

2.1.4 Zona de valor 05. Áreas de actividad industrial en torno a la autovía del Ebro A-68 (Tudela – Zaragoza).

2.1.4.1 Parcela tipo 05II. Muestra de mercado de suelos urbanizables

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 05II en la zona de valor 05 de Ribaforada está compuesta por 63 elementos, presenta los siguientes valores y características:

Suelos urbanos											
Código de identificación	Superficie parcela	Nº plantas	Superficies edificables				Carga	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado
			P.baja		Pl. Elevadas						
			m2	Uso	m2	Uso					
20800014	440,99 m2	B+Entrpl	176,40	N. Industrial	44,10	Almacén		21.840,00 €	2.005	TPAJD	14.984,42 €
20800013	440,99 m2	B+Entrpl	176,40	N. Industrial	44,10	Almacén		26.325,56 €	2.005	TPAJD	18.061,97 €
20800018	546,01 m2	B+Entrpl	218,40	N. Industrial	54,60	Almacén		27.052,00 €	2.005	TPAJD	18.560,38 €
20800017	546,01 m2	B+Entrpl	218,40	N. Industrial	54,60	Almacén		32.559,42 €	2.005	TPAJD	22.339,02 €
20800022	479,00 m2	B+Entrpl	191,60	N. Industrial	47,90	Almacén		23.720,00 €	2.005	TPAJD	16.274,29 €
20800021	479,00 m2	B+Entrpl	191,60	N. Industrial	47,90	Almacén		28.548,83 €	2.005	TPAJD	19.587,35 €
20800026	502,99 m2	B+Entrpl	201,20	N. Industrial	50,30	Almacén		24.903,00 €	2.005	TPAJD	17.085,95 €
20800025	502,99 m2	B+Entrpl	201,20	N. Industrial	50,30	Almacén		29.973,56 €	2.005	TPAJD	20.564,86 €
20800044	486,01 m2	B+Entrpl	194,40	N. Industrial	48,60	Almacén		24.066,00 €	2.005	TPAJD	16.511,68 €
20800043	486,01 m2	B+Entrpl	194,40	N. Industrial	48,60	Almacén		28.965,69 €	2.005	TPAJD	19.873,36 €
20800049	14.375,00 m2	B+Entrpl	5.750,00	N. Industrial	1.437,50	Almacén		520.929,18 €	2.005	TPAJD	357.409,51 €
20800055	6.255,02 m2	B+Entrpl	2.502,01	N. Industrial	625,50	Almacén		309.935,00 €	2.005	TPAJD	212.646,40 €
20800054	6.255,02 m2	B+Entrpl	2.502,01	N. Industrial	625,50	Almacén		373.042,55 €	2.005	TPAJD	255.944,49 €
20800059	454,01 m2	B+Entrpl	181,60	N. Industrial	45,40	Almacén		22.496,00 €	2.005	TPAJD	15.434,51 €
20800058	454,01 m2	B+Entrpl	181,60	N. Industrial	45,40	Almacén		27.075,20 €	2.005	TPAJD	18.576,29 €
20800063	397,03 m2	B+Entrpl	158,81	N. Industrial	39,70	Almacén		19.683,00 €	2.005	TPAJD	13.504,51 €
20800062	397,03 m2	B+Entrpl	158,81	N. Industrial	39,70	Almacén		23.692,59 €	2.005	TPAJD	16.255,49 €
20800067	490,98 m2	B+Entrpl	196,39	N. Industrial	49,10	Almacén		24.350,00 €	2.005	TPAJD	16.706,54 €
20800066	490,98 m2	B+Entrpl	196,39	N. Industrial	49,10	Almacén		29.306,81 €	2.005	TPAJD	20.107,40 €
20800071	488,99 m2	B+Entrpl	195,60	N. Industrial	48,90	Almacén		24.226,00 €	2.005	TPAJD	16.621,46 €
20800070	488,99 m2	B+Entrpl	195,60	N. Industrial	48,90	Almacén		29.158,32 €	2.005	TPAJD	20.005,52 €
20800075	394,99 m2	B+Entrpl	158,00	N. Industrial	39,50	Almacén		19.585,00 €	2.005	TPAJD	13.437,27 €
20800074	394,99 m2	B+Entrol	158,00	N. Industrial	39,50	Almacén		23.572,12 €	2.005	TPAJD	16.172,83 €

Suelos urbanos											
Código de identificación	Superficie parcela	Nº plantas	Superficies edificables				Carga	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado
			P.baja		Pl. Elevadas						
			m2	Uso	m2	Uso					
20800079	501,01 m2	B+Entrpl	200,40	N. Industrial	50,10	Almacén		24.843,00 €	2.005	TPAJD	17.044,78 €
20800078	501,01 m2	B+Entrpl	200,40	N. Industrial	50,10	Almacén		29.901,39 €	2.005	TPAJD	20.515,34 €
20800083	451,02 m2	B+Entrpl	180,41	N. Industrial	45,10	Almacén		22.451,00 €	2.005	TPAJD	15.403,63 €
20800082	451,02 m2	B+Entrpl	180,41	N. Industrial	45,10	Almacén		26.876,01 €	2.005	TPAJD	18.439,63 €
20800087	444,03 m2	B+Entrpl	177,61	N. Industrial	44,40	Almacén		21.970,00 €	2.005	TPAJD	15.073,62 €
20800086	444,03 m2	B+Entrpl	177,61	N. Industrial	44,40	Almacén		26.468,09 €	2.005	TPAJD	18.159,76 €
20800090	5.850,98 m2	B+Entrpl	2.340,39	N. Industrial	585,10	Almacén		289.932,00 €	2.005	TPAJD	198.922,35 €
20800089	5.850,98 m2	B+Entrpl	2.340,39	N. Industrial	585,10	Almacén		348.953,97 €	2.005	TPAJD	239.417,32 €
20800093	5.977,93 m2	B+Entrpl	2.391,17	N. Industrial	597,79	Almacén		296.210,00 €	2.005	TPAJD	203.229,68 €
20800092	5.977,93 m2	B+Entrpl	2.391,17	N. Industrial	597,79	Almacén		356.512,36 €	2.005	TPAJD	244.603,13 €
20800097	446,00 m2	B+Entrpl	178,40	N. Industrial	44,60	Almacén		22.085,00 €	2.005	TPAJD	15.152,52 €
20800096	446,00 m2	B+Entrpl	178,40	N. Industrial	44,60	Almacén		26.595,12 €	2.005	TPAJD	18.246,91 €
20800101	444,01 m2	B+Entrpl	177,60	N. Industrial	44,40	Almacén		21.950,00 €	2.005	TPAJD	15.059,90 €
20800100	444,01 m2	B+Entrpl	177,60	N. Industrial	44,40	Almacén		26.463,92 €	2.005	TPAJD	18.156,90 €
20800105	463,02 m2	B+Entrpl	185,21	N. Industrial	46,30	Almacén		22.962,00 €	2.005	TPAJD	15.754,23 €
20800104	463,02 m2	B+Entrpl	185,21	N. Industrial	46,30	Almacén		27.638,17 €	2.005	TPAJD	18.962,55 €
20800109	406,01 m2	B+Entrpl	162,40	N. Industrial	40,60	Almacén		20.126,00 €	2.005	TPAJD	13.808,45 €
20800108	406,01 m2	B+Entrpl	162,40	N. Industrial	40,60	Almacén		24.223,36 €	2.005	TPAJD	16.619,65 €
20800113	461,02 m2	B+Entrpl	184,41	N. Industrial	46,10	Almacén		22.800,00 €	2.005	TPAJD	15.643,08 €
20800112	461,02 m2	B+Entrpl	184,41	N. Industrial	46,10	Almacén		27.473,57 €	2.005	TPAJD	18.849,62 €
20800117	416,02 m2	B+Entrpl	166,41	N. Industrial	41,60	Almacén		20.573,00 €	2.005	TPAJD	14.115,14 €
20800116	416,02 m2	B+Entrpl	166,41	N. Industrial	41,60	Almacén		24.799,45 €	2.005	TPAJD	17.014,90 €
20800121	551,99 m2	B+Entrpl	220,80	N. Industrial	55,20	Almacén		27.355,00 €	2.005	TPAJD	18.768,27 €
20800125	5.886,01 m2	B+Entrpl	2.354,40	N. Industrial	588,60	Almacén		291.651,00 €	2.005	TPAJD	200.101,75 €
20800124	5.886,01 m2	B+Entrpl	2.354,40	N. Industrial	588,60	Almacén		351.037,09 €	2.005	TPAJD	240.846,55 €
20800128	4.481,00 m2	B+Entrpl	1.792,40	N. Industrial	448,10	Almacén		222.057,00 €	2.005	TPAJD	152.353,31 €
20800127	4.481,00 m2	B+Entrpl	1.792,40	N. Industrial	448,10	Almacén		267.262,61 €	2.005	TPAJD	183.368,88 €
20800132	372,02 m2	B+Entrpl	148,81	N. Industrial	37,20	Almacén		18.432,00 €	2.005	TPAJD	12.646,20 €
20800130	372,02 m2	B+Entrpl	148,81	N. Industrial	37,20	Almacén		22.190,93 €	2.005	TPAJD	15.225,20 €
20800136	430,02 m2	B+Entrpl	172,01	N. Industrial	43,00	Almacén		21.317,00 €	2.005	TPAJD	14.625,59 €
20800135	430,02 m2	B+Entrpl	172,01	N. Industrial	43,00	Almacén		25.658,82 €	2.005	TPAJD	17.604,52 €
20800140	4.567,06 m2	B+Entrpl	1.826,82	N. Industrial	456,71	Almacén		435.164,12 €	2.005	TPAJD	298.566,10 €
20800139	4.567,06 m2	B+Entrpl	1.826,82	N. Industrial	456,71	Almacén		523.427,38 €	2.005	TPAJD	359.123,53 €
20800144	397,00 m2	B+Entrpl	158,80	N. Industrial	39,70	Almacén		19.642,00 €	2.005	TPAJD	13.476,38 €
20800143	397,00 m2	B+Entrpl	158,80	N. Industrial	39,70	Almacén		23.656,21 €	2.005	TPAJD	16.230,53 €
20800147	5.813,19 m2	B+Entrpl	2.325,28	N. Industrial	581,32	Almacén		400.000,00 €	2.010	TPAJD	271.920,00 €
20800158	264,02 m2	B+Entrpl	105,61	N. Industrial	26,40	Almacén		13.069,00 €	2.005	TPAJD	8.966,64 €
20800157	264,02 m2	B+Entrpl	105,61	N. Industrial	26,40	Almacén		15.739,40 €	2.005	TPAJD	10.798,80 €
20800162	783,03 m2	B+Entrpl	313,21	N. Industrial	78,30	Almacén		38.797,00 €	2.005	TPAJD	26.618,62 €
20800161	783,03 m2	B+Entrpl	313,21	N. Industrial	78,30	Almacén		46.680,86 €	2.005	TPAJD	32.027,74 €
Medias	1.725,31 m2		690,12	N. Industrial	172,53	Almacén		98.570,65 €	2.005		67.589,32 €

2.1.5 Coeficientes de actualización de las muestras de mercado

La muestra de mercado de Ribaforada está elaborada con datos facilitados por la Hacienda Tributaria de Navarra sobre valores declarados en las transmisiones realizadas entre los años 2.004 y 2.021 por compraventa de bienes inmuebles ubicados en su término municipal.

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

Año de venta	Coeficiente de actualización
2004	0,7774

Año de venta	Coefficiente de actualización
2005	0,6861
2006	0,5726
2007	0,5597
2008	0,5733
2009	0,6370
2010	0,6798
2011	0,7363
2012	0,8564
2013	0,9661
2014	1,0331
2015	1,0268
2016	1,0099
2017	0,9880
2018	0,9547
2019	0,9200
2020	0,9200
2021	1,0000

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

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

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra
20801134	7.143,34	1,00	100	T. Labor Regadio	11.000,00	2.007	TPAJD
20801360	13.505,65	1,00	100	T. Labor Regadio	22.520,00	2.012	TPAJD
20801422	6.556,43	1,00	100	T. Labor Regadio	24.000,00	2.018	TPAJD
20801425	392,44	1,00	100	T. Labor Regadio	604,00	2.019	TPAJD
20801564	7.139,04	1,00	100	T. Labor Regadio	11.000,00	2.019	TPAJD
20801716	550,77	1,00	100	T. Labor Regadio	1.500,00	2.017	TPAJD
20801721	5.427,51	1,00	100	T. Labor Regadio	8.800,00	2.018	TPAJD
20801724	6.222,94	1,00	100	T. Labor Regadio	9.589,00	2.019	TPAJD
20801908	6.278,12	1,00	100	T. Labor Regadio	15.000,00	2.018	TPAJD
20801909	9.436,00	1,00	100	T. Labor Regadio	19.852,34	2.005	TPAJD
20801910	9.427,00	1,00	100	T. Labor Regadio	19.833,45	2.005	TPAJD
20801911	19.512,40	1,00	100	T. Labor Regadio	32.605,00	2.012	TPAJD
20801912	65.355,16	1,00	100	T. Labor Regadio	142.578,22	2.011	TPAJD
20801913	2.437,83	1,00	100	T. Labor Regadio	5.317,54	2.011	TPAJD
20801914	32.433,84	1,00	100	T. Labor Regadio	65.387,53	2.014	TPAJD
20801916	6.689,19	1,00	100	T. Labor Regadio	11.173,16	2.013	TPAJD
20801918	2.044,00	1,00	100	T. Labor Regadio	4.808,10	2.004	TPAJD
20801920	2.695,00	1,00	100	T. Labor Regadio	5.000,00	2.010	TPAJD
20801921	698,22	1,00	100	T. Labor Regadio	2.000,00	2.013	TPAJD
20801922	685,09	1,00	100	T. Labor Regadio	1.803,00	2.005	TPAJD
20801923	651,00	1,00	100	T. Labor Regadio	1.803,00	2.005	TPAJD
20801924	7.249,98	1,00	100	T. Labor Regadio	16.147,00	2.018	TPAJD
20801927	4.736,53	1,00	100	T. Labor Regadio	10.254,00	2.012	TPAJD
20801932	20.985,67	1,00	100	T. Labor Regadio	39.000,00	2.015	TPAJD
20801933	14.793,05	1,00	100	T. Labor Regadio	41.000,00	2.015	TPAJD
20801934	17.825,00	1,00	100	T. Labor Regadio	30.000,00	2.006	TPAJD
20801936	2.780,25	1,00	100	T. Labor Regadio	5.600,00	2.018	TPAJD
20801937	2.562,19	1,00	100	T. Labor Regadio	5.600,00	2.018	TPAJD
20801938	2.684,88	1,00	100	T. Labor Regadio	4.114,85	2.010	TPAJD
20801940	8.535,57	1,00	100	T. Labor Regadio	15.000,00	2.020	TPAJD
20801942	8.046,73	1,00	100	T. Labor Regadio	19.700,00	2.020	TPAJD
20801943	4.619,10	1,00	100	T. Labor Regadio	7.650,00	2.017	TPAJD
20801944	4.573,00	1,00	100	T. Labor Regadio	7.650,00	2.017	TPAJD
20801945	16.889,32	1,00	100	T. Labor Regadio	37.500,00	2.020	TPAJD
20801946	2.081,60	1,00	100	T. Labor Regadio	4.625,00	2.020	TPAJD
20801965	26.797,71	1,00	100	T. Labor Regadio	59.683,00	2.018	TPAJD

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra
20801967	7.911,96	1,00	100	T. Labor Regadio	17.000,00	2.017	TPAJD
20801969	75.611,00	1,00	100	T. Labor Regadio	147.606,22	2.012	TPAJD
20801970	37.933,44	1,00	100	T. Labor Regadio	91.396,93	2.011	TPAJD
Medias	12.099,95	1,00	100	T. Labor Regadio	25.017,98	2.014	
20801044	9.505,90	1,00	200	T. Labor Regadio	12.702,76	2.019	TPAJD
20801119	5.180,13	1,00	200	T. Labor Regadio	15.593,68	2.013	TPAJD
20801181	6.929,39	1,00	200	T. Labor Regadio	9.260,00	2.019	TPAJD
20801182	5.624,36	1,00	200	T. Labor Regadio	7.796,80	2.020	TPAJD
20801185	3.446,97	1,00	200	T. Labor Regadio	5.311,00	2.019	TPAJD
20801186	4.351,58	1,00	200	T. Labor Regadio	6.706,00	2.019	TPAJD
20801194	3.290,60	1,00	200	T. Labor Regadio	4.580,46	2.019	TPAJD
20801224	5.384,18	1,00	200	T. Labor Regadio	7.194,89	2.019	TPAJD
20801228	8.231,70	1,00	200	T. Labor Regadio	11.000,00	2.015	TPAJD
20801241	4.185,00	1,00	200	T. Labor Regadio	6.010,12	2.004	TPAJD
20801324	5.335,26	1,00	200	T. Labor Regadio	7.125,61	2.020	TPAJD
20801327	6.220,70	1,00	200	T. Labor Regadio	8.400,00	2.018	TPAJD
20801332	7.324,22	1,00	200	T. Labor Regadio	9.636,00	2.018	TPAJD
20801334	6.812,05	1,00	200	T. Labor Regadio	9.103,00	2.018	TPAJD
20801351	3.965,70	1,00	200	T. Labor Regadio	5.184,23	2.019	TPAJD
20801352	2.639,72	1,00	200	T. Labor Regadio	5.000,00	2.018	TPAJD
20801356	4.917,80	1,00	200	T. Labor Regadio	7.000,00	2.018	TPAJD
20801359	2.918,89	1,00	200	T. Labor Regadio	3.815,77	2.019	TPAJD
20801375	7.238,90	1,00	200	T. Labor Regadio	24.000,00	2.004	TPAJD
20801380	6.480,00	1,00	200	T. Labor Regadio	8.731,39	2.009	TPAJD
20801410	5.729,35	1,00	200	T. Labor Regadio	7.486,00	2.018	TPAJD
20801411	10.968,68	1,00	200	T. Labor Regadio	14.500,00	2.018	TPAJD
20801442	6.813,74	1,00	200	T. Labor Regadio	9.590,00	2.019	TPAJD
20801453	9.924,04	1,00	200	T. Labor Regadio	15.626,31	2.007	TPAJD
20801462	7.400,20	1,00	200	T. Labor Regadio	9.888,91	2.019	TPAJD
20801465	7.179,56	1,00	200	T. Labor Regadio	9.993,82	2.019	TPAJD
20801517	4.054,37	1,00	200	T. Labor Regadio	5.384,64	2.018	TPAJD
20801520	6.203,49	1,00	200	T. Labor Regadio	9.220,49	2.018	TPAJD
20801521	11.091,11	1,00	200	T. Labor Regadio	15.000,00	2.016	TPAJD
20801523	6.571,71	1,00	200	T. Labor Regadio	8.781,00	2.018	TPAJD
20801532	7.191,45	1,00	200	T. Labor Regadio	9.396,31	2.010	TPAJD
20801614	491,19	1,00	200	T. Labor Regadio	641,79	2.019	TPAJD
20801617	466,00	1,00	200	T. Labor Regadio	1.000,00	2.006	TPAJD
20801618	494,83	1,00	200	T. Labor Regadio	661,24	2.019	TPAJD
20801626	577,16	1,00	200	Olivar En Regadio	1.200,00	2.008	TPAJD
20801627	502,69	1,00	200	T. Labor Regadio	1.000,00	2.018	TPAJD
20801628	478,00	1,00	200	T. Labor Regadio	1.000,00	2.006	TPAJD
20801635	516,67	1,00	200	T. Labor Regadio	1.000,00	2.015	TPAJD
20801640	499,48	1,00	200	T. Labor Regadio	653,00	2.014	TPAJD
20801641	535,40	1,00	200	T. Labor Regadio	1.314,00	2.018	TPAJD
20801690	8.223,29	1,00	200	T. Labor Regadio	15.672,89	2.008	TPAJD
20801698	7.560,42	1,00	200	T. Labor Regadio	12.000,00	2.016	TPAJD
20801709	6.060,85	1,00	200	T. Labor Regadio	11.925,00	2.013	TPAJD
20801710	456,00	1,00	200	T. Labor Regadio	600,00	2.005	TPAJD
20801712	456,00	1,00	200	T. Labor Regadio	6.000,00	2.007	TPAJD
20801713	456,00	1,00	200	T. Labor Regadio	1.274,15	2.004	TPAJD
20801726	6.976,97	1,00	200	T. Labor Regadio	11.500,00	2.015	TPAJD
20801738	529,52	1,00	200	T. Labor Regadio	1.500,00	2.019	TPAJD
20801743	7.509,49	1,00	200	T. Labor Regadio	11.572,00	2.019	TPAJD
20801757	575,42	1,00	200	T. Labor Regadio	751,85	2.018	TPAJD
20801773	518,48	1,00	200	T. Labor Regadio	800,00	2.007	TPAJD
20801776	522,53	1,00	200	T. Labor Regadio	1.500,00	2.006	TPAJD
20801778	446,07	1,00	200	T. Labor Regadio	600,00	2.005	TPAJD
20801779	456,00	1,00	200	Frutales Regadio	600,00	2.005	TPAJD
20801786	6.097,87	1,00	200	T. Labor Regadio	8.453,20	2.020	TPAJD
20801795	6.053,76	1,00	200	T. Labor Regadio	8.000,00	2.017	TPAJD
20801799	6.397,75	1,00	200	T. Labor Regadio	15.776,57	2.006	TPAJD
20801800	6.463,10	1,00	200	T. Labor Regadio	17.309,16	2.006	TPAJD
20801801	6.180,00	1,00	200	T. Labor Regadio	9.156,00	2.006	TPAJD
20801802	9.320,00	1,00	200	T. Labor Regadio	20.000,00	2.006	TPAJD
20801807	6.937,26	1,00	200	T. Labor Regadio	9.270,28	2.019	TPAJD
20801809	6.546,93	1,00	200	T. Labor Regadio	9.500,00	2.020	TPAJD

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra
20801815	6.799,47	1,00	200	T. Labor Regadío	10.478,00	2.019	TPAJD
20801819	6.482,22	1,00	200	T. Labor Regadío	8.662,00	2.018	TPAJD
20801820	7.343,44	1,00	200	T. Labor Regadío	10.221,94	2.019	TPAJD
20801828	463,13	1,00	200	T. Labor Regadío	630,00	2.007	TPAJD
20801829	468,18	1,00	200	T. Labor Regadío	630,00	2.007	TPAJD
20801830	527,26	1,00	200	T. Labor Regadío	750,00	2.020	TPAJD
20801837	461,00	1,00	200	T. Labor Regadío	660,00	2.008	TPAJD
20801840	6.580,30	1,00	200	T. Labor Regadío	8.739,36	2.018	TPAJD
20801852	6.161,46	1,00	200	Espárragos	9.000,00	2.016	TPAJD
20801854	5.890,00	1,00	200	T. Labor Regadío	8.041,34	2.004	TPAJD
20801855	6.177,62	1,00	200	Olivar en Regadío	8.071,67	2.013	TPAJD
20801862	7.943,08	1,00	200	Olivar en Regadío	11.054,45	2.020	TPAJD
20801864	6.840,00	1,00	200	T. Labor Regadío	9.018,00	2.009	TPAJD
20801866	5.426,12	1,00	200	T. Labor Regadío	7.247,15	2.020	TPAJD
20801887	6.517,81	1,00	200	T. Labor Regadío	8.740,00	2.019	TPAJD
20801888	448,21	1,00	200	T. Labor Regadío	1.200,00	2.020	TPAJD
20801889	529,46	1,00	200	T. Labor Regadío	750,00	2.020	TPAJD
20801901	982,87	1,00	200	T. Labor Regadío	3.000,00	2.018	TPAJD
20801966	4.645,00	1,00	200	T. Labor Regadío	9.350,00	2.011	TPAJD
Medias	4.606,20	1,00	200	T. Labor Regadío	7.253,02	2.014	
20801061	4.341,71	1,00	300	T. Labor Regadío	4.350,00	2.019	TPAJD
20801166	6.873,00	1,00	300	T. Labor Regadío	7.000,00	2.016	TPAJD
20801179	8.238,95	1,00	300	T. Labor Regadío	8.800,00	2.021	TPAJD
20801367	3.732,27	1,00	300	T. Labor Regadío	4.000,00	2.018	TPAJD
20801393	5.640,00	1,00	300	T. Labor Regadío	12.000,00	2.013	TPAJD
20801407	6.800,92	1,00	300	T. Labor Regadío	8.709,42	2.018	TPAJD
20801508	3.980,81	1,00	300	T. Labor Regadío	8.000,00	2.007	TPAJD
20801524	4.196,69	1,00	300	T. Labor Regadío	4.800,00	2.015	TPAJD
20801590	6.314,95	1,00	300	T. Labor Regadío	15.000,00	2.006	TPAJD
20801592	6.232,96	1,00	300	T. Labor Regadío	8.329,11	2.018	TPAJD
20801609	10.934,64	1,00	300	T. Labor Regadío	11.000,00	2.014	TPAJD
20801661	5.167,12	1,00	300	T. Labor Regadío	6.000,00	2.014	TPAJD
20801662	6.640,00	1,00	300	T. Labor Regadío	9.459,93	2.004	TPAJD
20801753	4.583,09	1,00	300	T. Labor Regadío	5.100,00	2.016	TPAJD
20801763	7.176,29	1,00	300	T. Labor Regadío	9.110,00	2.019	TPAJD
20801766	7.288,19	1,00	300	T. Labor Regadío	9.500,00	2.016	TPAJD
20801768	6.337,62	1,00	300	T. Labor Regadío	10.000,00	2.016	TPAJD
20801770	7.252,84	1,00	300	T. Labor Regadío	9.691,99	2.019	TPAJD
20801796	6.044,32	1,00	300	T. Labor Regadío	7.480,00	2.018	TPAJD
20801798	6.006,72	1,00	300	T. Labor Regadío	15.723,39	2.006	TPAJD
20801833	7.554,25	1,00	300	T. Labor Regadío	16.000,00	2.016	TPAJD
20801858	7.250,00	1,00	300	T. Labor Regadío	12.278,94	2.005	TPAJD
20801859	7.570,00	1,00	300	T. Labor Regadío	16.227,33	2.006	TPAJD
20801860	9.376,67	1,00	300	T. Labor Regadío	24.544,68	2.006	TPAJD
20801890	2.779,25	1,00	300	T. Labor Regadío	3.000,00	2.017	TPAJD
20801959	6.993,33	1,00	300	T. Labor Regadío	10.119,00	2.019	TPAJD
20801962	1.563,00	1,00	300	T. Labor Regadío	3.046,88	2.012	TPAJD
20801964	32.296,00	1,00	300	T. Labor Regadío	62.957,63	2.012	TPAJD
Medias	7.113,06	1,00	300	T. Labor Regadío	11.508,15	2.014	

3. PARCELA TIPO

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

3.1 Zona de valor 01. Casco Histórico.

3.1.1 Parcela tipo 01HC. Análisis de mercado de pisos

Zona residencial donde se distribuyen aleatoriamente tanto viviendas unifamiliares en edificio adosado como agrupadas en bloque colectivo, tratándose de una zona que puede considerarse, urbanísticamente, de alta densidad edificatoria. Se adopta como unidad inmobiliaria tipo un piso en planta 2ª sin ascensor que se encuentra en un edificio de PB+II que ha agotado su capacidad urbanística.

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

Pisos													
Código de identificación	Superficies			Planta	Ascensor	Garaje	Trastero	Coeficientes					Valor declarado actualizado (sin garaje o trastero)
	Util	Construida privada	Construida					Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	Planta	
20800216	8,28	9,60	11,51	2º	No			0,42	0,4947	0,95	1,10	1,000	18.036,90 €
20800218	88,45	102,60	119,01	2º	No	01		0,95	0,4947	0,95	1,02	1,000	59.277,29 €
20800219	81,12	94,10	111,93	1º	No			0,95	0,4947	0,95	1,03	0,989	65.604,12 €
20800220	68,71	79,70	98,13	1º	No			0,95	0,4947	0,95	1,05	0,989	54.384,00 €
20800234	82,49	95,69	111,50	1º	No			0,95	0,6975	1,00	1,03	0,989	61.699,02 €
20800236	81,50	94,54	110,16	1º	No			0,95	0,6975	1,00	1,03	0,989	78.373,67 €
20800233	82,49	95,69	111,50	3º	No			0,95	0,6975	1,00	1,03	1,009	73.420,31 €
20800235	54,34	63,04	73,45	3º	No			0,95	0,6975	1,00	1,07	1,009	72.497,29 €
20800230	57,22	66,38	77,35	4º	No			0,95	0,6975	1,00	1,07	1,016	79.719,21 €
20800249	87,07	101,00	114,24	Bajo	No	01		0,79	0,4997	0,95	1,03	0,982	52.739,48 €
20800250	87,93	102,00	115,37	2º	No	01		0,79	0,4997	0,95	1,02	1,000	52.239,58 €
20800671	74,38	86,28	95,35	Bajo	No			0,95	0,6789	1,00	1,04	0,982	68.487,56 €
20800402	88,84	103,05	113,88	Bajo	No			0,95	0,6789	1,00	1,02	0,982	70.114,41 €
20800391	92,10	106,84	118,07	1º	No			0,95	0,6789	1,00	1,02	0,989	61.108,89 €
20800397	92,10	106,84	118,07	1º	No			0,95	0,6789	1,00	1,02	0,989	65.170,78 €
20800394	90,95	105,50	116,59	2º	No			0,95	0,6789	1,00	1,02	1,000	62.414,52 €
20800382	90,95	105,50	116,59	2º	No			0,95	0,6789	1,00	1,02	1,000	64.967,20 €
20800390	66,83	77,52	85,67	3º	No			0,95	0,6789	1,00	1,05	1,009	63.994,99 €
20800385	66,83	77,52	85,67	3º	No			0,95	0,6789	1,00	1,05	1,009	61.115,50 €
20800777	108,62	126,00	148,31	Semisótano	No			0,95	0,5048	0,95	0,99	0,982	69.160,00 €
20800778	70,69	82,00	96,52	Semisótano	No	01	7,06	0,95	0,5048	0,95	1,05	0,982	45.082,00 €
20800779	81,90	95,00	111,82	1º	No	01	7,06	0,95	0,5048	0,95	1,03	0,989	51.937,50 €
20800781	81,90	95,00	111,82	2º	No	01	7,06	0,95	0,5048	0,95	1,03	1,000	53.235,73 €
20800782	83,62	97,00	114,17	Bajo	No	01	7,06	0,95	0,5048	0,95	1,03	0,982	47.611,61 €
20800783	84,48	98,00	115,35	2º	No			0,95	0,5048	0,95	1,03	1,000	72.357,65 €
20800787	68,10	79,00	92,99	1º	No			0,95	0,5048	0,95	1,05	0,989	95.940,50 €
20800807	66,38	77,00	85,87	4º	No			1,10	0,4570	0,90	1,06	1,016	34.356,00 €

Código de identificación	Pisos											Valor declarado actualizado (sin garaje o trastero)	
	Superficies			Planta	Ascensor	Garaje	Trastero	Coeficientes					
	Util	Construida privada	Construida					Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie		Planta
20800809	75,86	88,00	98,13	4º	No			1,10	0,4570	0,90	1,04	1,016	41.234,61 €
20800838	61,98	71,90	81,40	1º	No			0,95	0,7072	1,00	1,06	0,989	92.249,13 €
20800839	60,06	69,67	78,87	1º	No			0,95	0,7072	1,00	1,07	0,989	100.889,94 €
20800836	102,59	119,00	134,72	3º	No			0,95	0,7072	1,00	1,00	1,009	163.152,00 €
20800864	96,03	111,40	129,70	3º	No		2,21	0,95	0,7072	1,00	1,01	1,009	79.389,05 €
20800866	83,62	97,00	104,24	1º	No			0,89	0,4570	0,90	1,03	0,989	51.534,00 €
20800868	68,97	80,00	85,97	1º	No			0,89	0,5431	1,00	1,05	0,989	67.567,54 €
20800869	83,62	97,00	104,24	2º	No			0,89	0,4570	0,90	1,03	1,000	46.722,68 €
20800871	91,38	106,00	113,91	3º	No			0,89	0,4570	0,90	1,02	1,009	49.530,08 €
20800873	68,97	80,00	85,97	3º	No			0,89	0,4570	0,90	1,05	1,009	58.382,74 €
20800874	83,62	97,00	104,24	4º	No			0,89	0,4570	0,90	1,03	1,016	44.738,14 €
20800908	81,03	94,00	103,63	2º	No	01	7,52	0,95	0,5864	1,00	1,03	1,000	51.597,16 €
20800910	82,76	96,00	105,84	3º	No	01	7,52	0,95	0,5864	1,00	1,03	1,009	78.393,25 €
20800911	87,93	102,00	115,05	1º	No			0,95	0,5864	1,00	1,02	0,989	54.665,54 €
20800912	81,90	95,00	107,16	2º	No			0,95	0,5864	1,00	1,03	1,000	64.827,33 €
20800913	87,93	102,00	115,05	2º	No			0,95	0,5864	1,00	1,02	1,000	81.149,50 €
20800914	85,34	99,00	111,67	3º	No			0,95	0,5864	1,00	1,03	1,009	68.126,47 €
20800924	78,45	91,00	100,53	1º	No	01	6,28	0,95	0,5864	1,00	1,04	0,989	56.608,36 €
20800927	80,17	93,00	102,74	3º	No	01	6,28	0,95	0,5864	1,00	1,04	1,009	51.683,00 €
20800943	80,17	93,00	103,07	2º	No	01	7,52	0,95	0,5864	1,00	1,04	1,000	54.109,50 €
20800988	56,21	65,20	79,96	1º	No			0,95	0,6975	1,00	1,07	0,989	77.690,19 €
20800982	63,76	73,96	90,70	1º	No			0,95	0,6975	1,00	1,06	0,989	80.154,84 €
20800985	56,21	65,20	79,96	2º	No			0,95	0,6975	1,00	1,07	1,000	66.009,87 €
20800983	63,76	73,96	90,70	2º	No			0,95	0,6975	1,00	1,06	1,000	70.724,86 €
20800984	46,47	53,91	66,11	3º	No			0,95	0,6975	1,00	1,09	1,009	57.758,63 €
20801009	58,65	68,03	83,43	3º	No			0,95	0,6975	1,00	1,07	1,009	88.871,20 €
Medias	76,52	88,77	101,09	2º	No			0,93	0,5937	0,97	1,04	0,998	65.147,27 €

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

Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario, con las características de la parcela media de la muestra, a cuyo valor declarado se habrá deducido el coste de unidad de garaje (8.000 €) y el trastero (300 €/m2) si los tuviera, se obtiene el valor básico de repercusión de la zona de valor por el método residual, según se establece en las Normas 23.1 y 30.2, con los coeficientes correctores de la Norma 25.1, de las NTGV mediante la siguiente formulación:

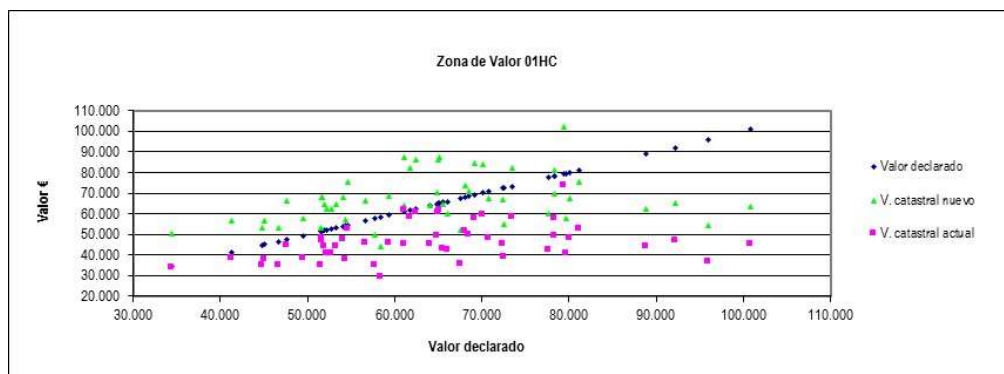
$$VR_{ij0} = \frac{VM_{ij0} - VAC_{ij0}}{ks_{ij} \times S_{ij0} \times c_{25.1}}$$

Siendo:

VR_{ij0}	Valor Básico de Repercusión por metro cuadrado del suelo del uso predominante en el polígono fiscal i
VM_{ij0}	Valor de mercado de la unidad inmobiliaria tipo del polígono fiscal i
VAC_{ij0}	Valor actual del total de superficie construida del uso j en la unidad inmobiliaria-tipo del polígono fiscal i
ks_{ij}	Coefficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en el polígono fiscal i
S_{ij}	Superficie de la unidad inmobiliaria tipo de uso vivienda.
$c_{25.1}$	Coefficientes correctores del valor de repercusión de la vivienda derivados de la Norma 25.1

Características de la unidad inmobiliaria media de la muestra														
Superficie			Coeficiente valor tipo medio	Año construcción	Coste ejecución material estimado (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción		Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Correctores del valor de repercusión		Valor medio estimado		Valor de repercusión del suelo por m² construido
Util	Privada	Construida					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta	Valor total	Valor m² construido	
76,52	88,77	101,09	0,93	1.995	444,91	1,62	0,5937	0,97	1,33	1,04	1,00	65.147,27 €	644,43 €/m2	165,82 €/m2

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 165,82 €/m2 sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



El artículo 22.1 de la LFRRTC establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; por lo tanto, para que los nuevos valores catastrales no excedan del valor declarado, se procede a su corrección mediante la reducción del mismo de 1,15 veces la desviación típica entre la media del valor declarado y el valor aditivo obtenido con las características del cuadro anterior.

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

Características de la muestra, media de catastro y unidad inmobiliaria tipo		Unidad inmobiliaria media de la muestra	Unidad inmobiliaria media de catastro	Unidad inmobiliaria tipo adoptada	
				Vivienda	Bajera
Superficie útil		76,52 m ²	77,56 m ²	77,44 m ²	
Superficie privada		88,77 m ²	93,15 m ²	93,69 m ²	
Superficie construida		101,09 m ²	104,16 m ²	104,00 m ²	55,00 m ²
Coeficiente valor tipo medio		0,93	0,95	1,00	0,42
Año construcción		1.995	1.992	2.021	2.021
Coste ejecución material estimado (Em)		444,91 €/m ²	454,48 €/m ²	520,00 €/m ²	218,00 €/m ²
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,35	1,35	1,35	1,35
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5937	0,5364	1,0000	1,0000
	Conservación	0,97	0,98	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,11	1,11	1,11	1,11
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	Valor total	46.087,98 €	45.016,67 €	84.344,00 €	18.590,00 €
	Valor m ² construido	455,90 €/m ²	432,19 €/m ²	811,00 €/m ²	338,00 €/m ²
Valor de repercusión del suelo por m ² construido		95,29 €/m ²	95,00 €/m ²	95,00 €/m ²	40,00 €/m ²

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la parcela tipo 01HC de la zona de valor 01 es de 1.090,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 811,00 €/m² de superficie construida.

El valor estimado para la bajera de nueva construcción en la parcela tipo 01HC de la zona de valor 01 es de 338,00 €/m² de superficie construida

3.2 Zona de valor 02. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado del entorno del Casco Histórico

3.2.1 Parcela tipo 02HA. Análisis de mercado de casas.

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

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

Casas									
Código de identificación	Superficies				Coeficientes				Valor declarado actualizado
	Parcela	Vivienda	Almacén	Porche	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
20800199	112,98	170,00	22,00		0,89	0,4913	0,95	1,02	113.108,80 €
20800200	107,96	39,00			0,89	0,4074	0,90	1,08	62.055,50 €
20800224	89,77	98,00	6,00		0,89	0,3100	0,90	1,06	41.400,00 €
20800260	152,53	84,00	56,00		0,89	0,4265	0,95	1,07	56.946,30 €
20800262	210,07	68,00	120,45		0,89	0,3126	0,90	1,07	69.215,75 €
20800266	220,00	124,00	79,00		0,89	0,4724	0,90	1,05	75.710,70 €
20800308	411,24	128,00	123,00	2,00	0,89	0,4271	0,90	1,04	83.955,00 €
20800337	255,91	115,00	58,00		1,16	0,4671	1,00	1,05	102.915,00 €
20800673	99,05	148,66	78,64	1,10	1,10	0,6789	1,00	1,03	181.393,00 €
20800849	327,59	123,00	136,00		0,89	0,3100	0,90	1,05	74.005,02 €
20800906	120,47	116,00	56,00		1,10	0,5798	1,00	1,05	123.006,00 €
20801002	107,52	116,90	21,92	4,59	1,10	0,6700	1,00	1,05	100.198,26 €
20801003	101,71	108,76	21,92	4,59	1,10	0,6700	1,00	1,05	100.198,26 €
20801004	119,91	131,05	29,88	4,87	1,10	0,6700	1,00	1,04	100.198,26 €
Medias	174,05	112,17	57,77	1,23	0,98	0,4924	0,95	1,05	91.736,13 €

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 5.1.2 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 5.2.2 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, completada con las correcciones correspondientes de la Norma 25 y Norma 26:

$$VR_{i10} = \frac{VM_{i0} - \sum_j VAC_{ij}}{(SUI_v \times c_{24} + SUI_b \times (EM_b/EM_v)) \times k_s + SNC \times (E_v + E_b \times (q_b/q_v)) + SLC \times \%}$$

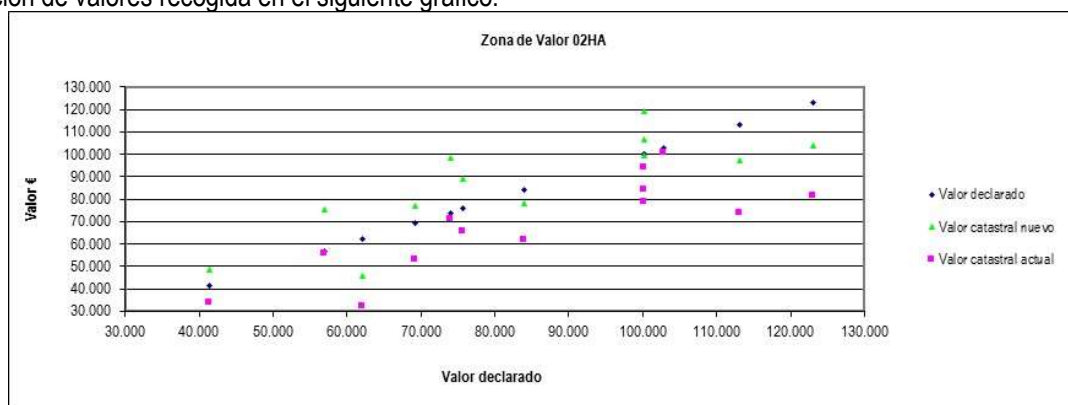
Siendo:

VR_{i10}	Valor Básico de Repercusión por metro cuadrado del suelo del uso predominante en el polígono fiscal i
VM_{i0}	Valor de mercado global de la parcela tipo del polígono fiscal i
VAC_{ij0}	Valor actual del total de superficie construida del uso j en la parcela-tipo del polígono fiscal i

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

Características del bien inmobiliario medio de la muestra														
Superficie				Coeficiente valor tipo medio	Año construcción	Coste ejecución material estimado (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción		Coste proceso inmobiliario o del suelo (Ks)	Correctores del valor de repercusión		Valor medio estimado	Valor de repercusión del suelo por m2 construido
Parcela	Vivienda	Sótano	Porche					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta		
174,05	112,17	57,77	1,23	0,98	1.977	468,83	1,47	0,4924	0,95	1,21	1,05	1,00	91.736,13 €	159,86 €/m2

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 159,86 €/m2 sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



El artículo 22.1 de la LFRRTCN establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; por lo tanto, para que los nuevos valores catastrales no excedan del valor declarado, se procede a su corrección mediante la reducción del mismo en 0.95 veces la desviación típica entre la media del valor declarado y el valor aditivo obtenido con las características del cuadro anterior.

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

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media de la muestra	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
				Vivienda	Almacén	Porche
Superficie parcela		174,05 m2	267,88 m2	268,00 m2		
Superficie construida	Vivienda	112,17 m2	137,95 m2	138,00 m2		
	Almacén	57,77 m2	72,98 m2		73,00 m2	
	Porche	1,23 m2	4,31 m2			4,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		0,98	1,01	1,10	0,42	0,48
Año de construcción		1.977	1.981	2.021	2.021	2.021
Edificabilidad real	Vivienda	0,64 m2/m2	0,51 m2/m2	0,51 m2/m2		
	Otros usos	0,34 m2/m2	0,28 m2/m2		0,29 m2/m2	

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media de la muestra	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
				Vivienda	Almacén	Porche
Edificabilidad ponencia	Vivienda	1,20 m2/m2	1,11 m2/m2	1,11 m2/m2		
	Otros usos	0,76 m2/m2	0,74 m2/m2		0,74 m2/m2	
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	468,83 €/m2	483,18 €/m2	572,00 €/m2		
	Otros usos	179,01 €/m2	184,15 €/m2		218,00 €/m2	250,00 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,35	1,35	1,35	1,35	1,35
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,4924	0,5103	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,95	0,94	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,05	1,04	1,04	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior/exterior	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado		71.541,56 €	97.781,26 €	139.612,00 €	33.358,00 €	2.001,00 €
Valor suelo sin consolidar		14.733,53 €	24.726,92 €	24.751,51 €		
Valor suelo libre consolidado		383,30 €	675,34 €	675,36 €		
Valor por m2 construido		417,96 €/m2	454,21 €/m2	813,82 €/m2		
Valor de repercusión del suelo		105,98 €/m2	105,00 €/m2	105,00 €/m2	40,00 €/m2	

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la parcela tipo 02HA de la zona de valor 02 es de 1.036,00 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 894,00 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para los locales en planta baja es 339,00 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

3.3 Zona de valor 03. Residencial con vivienda unifamiliar en edificio adosado de los ensanches de Ribaforada.

3.3.1 Parcela tipo 03AA. Análisis de mercado de casas

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

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

Casas									
Código de identificación	Superficies				Coeficientes				Valor declarado actualizado
	Parcela	Vivienda	Almacén	Porche	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
20800313	361,51	63,00	19,00		0,89	0,4271	0,80	1,08	58.403,35 €
20800320	285,53	118,00	56,00		0,89	0,4724	0,95	1,05	122.570,41 €
20800352	134,01	154,00	46,00	5,00	1,10	0,5734	1,00	1,03	122.201,60 €
20800424	138,40	117,46	100,70		1,10	0,6880	1,00	1,05	131.560,00 €

Casas									
Código de identificación	Superficies				Coeficientes				Valor declarado
	Parcela	Vivienda	Almacén	Porche	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
20800466	133,90	110,96	94,50		1,10	0,6880	1,00	1,05	129.266,89 €
20800472	135,90	112,36	96,00		1,10	0,6880	1,00	1,05	122.197,90 €
20800503	136,00	114,36	97,80		1,10	0,6880	1,00	1,05	124.178,00 €
20800531	133,90	115,46	99,10		1,10	0,6880	1,00	1,05	105.017,00 €
20800537	133,90	115,46	99,10		1,10	0,6880	1,00	1,05	111.284,61 €
20800558	133,90	113,86	97,40		1,10	0,7381	1,00	1,05	113.641,00 €
20800578	134,00	113,96	97,50		1,10	0,7381	1,00	1,05	113.641,00 €
20800601	136,00	115,56	98,90		1,10	0,7381	1,00	1,05	143.205,00 €
20800617	136,00	115,46	98,90		1,10	0,7381	1,00	1,05	115.751,99 €
20800678	232,09	120,05	92,63	2,70	1,10	0,6789	1,00	1,05	133.306,80 €
20800722	337,48	123,00	101,00		0,89	0,4190	0,90	1,05	88.366,25 €
20800745	485,78	155,00	175,00		0,89	0,4190	0,95	1,03	109.169,30 €
20800995	119,50	87,20			0,89	0,4190	0,95	1,07	54.417,90 €
Medias	194,58	115,60	86,44	0,45	1,04	0,6170	0,97	1,05	111.657,59 €

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 5.2.2 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:

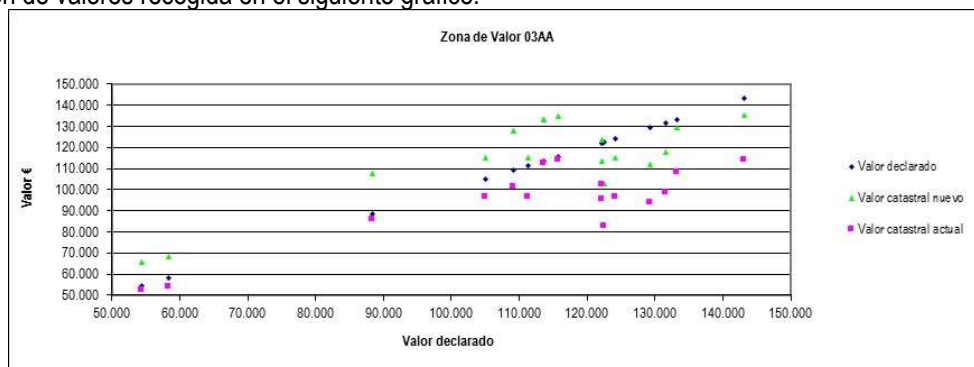
$$VR_{i10} = \frac{VM_{i0} - \sum_j VAC_{ij}}{(SUI_v \times c24 + SUI_b \times (EM_b/EM_v)) \times k_s + SNC \times (E_v + E_b \times (q_b/q_v)) + SLC \times \%}$$

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_{ij}	Valor actual del total de superficie construida del uso j en la parcela-tipo del polígono fiscal i
k_s	Coefficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en el polígono fiscal i
SUI_v	Superficie de la unidad inmobiliaria de vivienda de la parcela tipo.
SUI_b	Superficie de las unidades inmobiliarias de resto de usos de la parcela tipo.
$c24$	Coefficiente corrector del valor de repercusión según la Norma 25
EM_b	Coste de ejecución material del almacén en planta baja de la parcela tipo
EM_v	Coste de ejecución material de la vivienda en la parcela tipo
SNC	Superficie no consolidada en el recinto en el que se ubica la U.I.
E_v	Edificabilidad para el uso vivienda del recinto
E_b	Edificabilidad para el resto de usos del recinto
q_v	Coefficiente de caracterización de la vivienda derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración
q_b	Coefficiente de caracterización del almacén derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración
SLC	Superficie libre consolidada en el recinto en el que se ubica la U.I.
$\%$	Porcentaje del valor de repercusión correspondiente al suelo libre consolidado.

Características del bien inmobiliario medio de la muestra														
Superficie				Coeficiente valor tipo medio	Año construcción	Coste ejecución material estimado (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción		Coste proceso inmobiliario o del suelo (Ks)	Correctores del valor de repercusión		Valor medio estimado	Valor de repercusión del suelo por m2 construido
Parcela	Vivienda	Sótano	Porche					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta		
194,58	115,60	86,44	0,45	1,04	1.998	497,54	1,47	0,617	0,97	1,21	1,05	1,00	111.657,59 €	184,85 €/m2

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 184,85 €/m² sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



El artículo 22.1 de la LFRRTC establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; por lo tanto, para que los nuevos valores catastrales no excedan del valor declarado, se procede a su corrección mediante la reducción del mismo en 1,35 veces la desviación típica entre la media del valor declarado y el valor aditivo obtenido con las características del cuadro anterior.

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

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media de la muestra	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
				Vivienda	Almacén	Porche
Superficie parcela		194,58 m ²	253,10 m ²	255,00 m ²		
Superficie construida	Vivienda	115,60 m ²	130,35 m ²	130,00 m ²		
	Almacén	86,44 m ²	71,85 m ²		72,00 m ²	
	Porche	0,45 m ²	1,54 m ²			2,00 m ²
Coeficiente de valor tipo medio		1,04	1,05	1,10	0,42	0,48
Año de construcción		1.998	1.985	2.021	2.021	2.021
Edificabilidad real	Vivienda	0,59 m ² /m ²	0,52 m ² /m ²	0,50 m ² /m ²		
	Otros usos	0,45 m ² /m ²	0,29 m ² /m ²		0,29m ² /m ²	
Edificabilidad ponencia	Vivienda	1,02 m ² /m ²	0,66 m ² /m ²	0,66 m ² /m ²		
	Otros usos	0,43 m ² /m ²	0,64 m ² /m ²		0,64 m ² /m ²	
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	497,54 €/m ²	502,32 €/m ²	572,00 €/m ²		
	Otros usos	189,97 €/m ²	191,44 €/m ²		218,00 €/m ²	250,00 €/m ²
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,35	1,35	1,35	1,35	1,35
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,6170	0,5366	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,97	0,95	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,05	1,04	1,04	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior/ exterior	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado		95.386,15 €	100.321,73 €	134.755,00 €	32.311,00 €	984,00 €
Valor suelo sin consolidar		9.726,29 €	16.552,37 €	16.832,28 €		
Valor suelo libre consolidado		1.232,48 €	1.761,54 €	1.774,80 €		
Valor por m ² construido		471,06 €/m ²	492,41 €/m ²	823,77 €/m ²		
Valor de repercusión del suelo		150,27 €/m ²	150,00 €/m ²	150,00 €/m ²	57,00 €/m ²	

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la parcela tipo 03AA de la zona de valor 03 es de 1.099,00 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 946,00 m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para los locales en planta baja es 358,00 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

3.4 Zona de valor 04. Áreas de actividad industrial junto al núcleo residencial

3.4.1 Parcela tipo 04II. Análisis de mercado de suelos

Zona de valor que incluye los suelos del polígono industrial situados al sur del núcleo urbano residencial y lindante con este.

La zona de valor la componen fundamentalmente naves adosadas de una planta y con terreno en el frente de las mismas.

Al carecer de suficiente número de ventas para obtener un dato correcto de la zona se opta por tomar como referencia la otra zona de valor de uso industrial 05II y reducir el valor de repercusión obtenido en un 9 %, proporción similar a la existente en la ponencia anterior.

El método a utilizar para la obtención del valor de repercusión consistirá en despejar, de la fórmula establecida en la Norma 33 (modificada mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril) y una vez obtenido el valor del suelo por unidad de superficie, el valor de repercusión, estimando la relación entre los valores de repercusión de uso predominante y resto de usos, según la proporción entre los costes de ejecución material de los distintos usos.

$$VSNC_{ik} = \left(\sum_j VR_{iki} \times E_{jik} - CU_{ik} \right) \times c05_k \times c082_k \times SNC_{ik}$$

$$(c05_k \times c082_k \times SNC_{ik})$$

$$VSNC_{ik} / \hat{c}$$

$$+ CU_{ik}$$

$$\hat{c}$$

$$VR_{ijk} = \hat{c}$$

Siendo:

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

Con las características estimadas para la obtención del valor de repercusión del suelo de la parcela tipo y considerando que la actual coyuntura del sector de la construcción no permite contemplar la posibilidad de obtención de beneficios en la promoción de naves industriales y estimando el coste de ejecución material correspondiente a cada unidad inmobiliaria en función del módulo y el cuadro de valores tipo fijados en la capítulo II.4.2) y II.1.a) de los parámetros generales de valoración, se establece la siguiente tabla:

Características de la media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada Nave industrial
Superficie parcela		839,19 m2	850,00 m2
Uso		Nave industrial	Nave industrial
Planta		Baja	Baja
Superficie construida		445,74 m2	450,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		0,50	0,50
Año de construcción		2.004	2.021
Edificabilidad real		0,53 m2/m2	0,52m2/m2
Edificabilidad ponencia		0,64m2/m2	0,64 m2/m2
Coste ejecución material estimado (Em)		239,20 €/m2	260,00 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,32	1,32
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,6928	1,0000
	Uso	0,90	1,00
	Conservación	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,08	1,08
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00
Valor medio estimado		127.698,58 €	184.970,00 €
Valor suelo sin consolidar		4.567,10 €	4.700,00 €
Valor libre consolidado		1.510,54 €	1.530,00 €
Valor por m2 construido		286,49 €/m2	411,04 €/m2
Valor de repercusión del suelo		50,00 €/m2	50,00 €/m2

El valor estimado para la nave industrial de nueva construcción en la parcela tipo 04II de la zona de valor 04 es de 398,00 €/m2 de superficie construida.

3.5 Zona de valor 05. Áreas de actividad industrial en torno a la autovía del Ebro A-68 (Tudela – Zaragoza).

3.5.1 Parcela tipo 05II. Análisis de mercado de suelos

Zona de valor que incluye los suelos de uso industrial, situados a ambos lados de la autovía a Zaragoza, dentro del término de Ribaforada.

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, aprovechamiento medio (en unidades de aprovechamiento del uso característico), costes de gestión necesarios para su desarrollo urbanístico (Tabla 9 “Coeficientes por necesidad de tramitación urbanística” de los parámetros generales de valoración) y cargas de urbanización recintos, edificabilidad media y cargas de urbanización, no estimándose los coeficientes correctores del valor del suelo dadas las características de la zona de valoración delimitada.

Suelos						
Código de identificación	Superficie parcela	Superficie edificable		Cargas de urbanización por m2	Valor declarado actualizado	Valor m2 actualizado
		Uso predominante	Resto de usos			
20800014	440,99	176,40	44,10		14.984,42 €	33,98 €/m2
20800013	440,99	176,40	44,10		18.061,97 €	40,96 €/m2
20800018	546,01	218,40	54,60		18.560,38 €	33,99 €/m2
20800017	546,01	218,40	54,60		22.339,02 €	40,91 €/m2
						96,80 €/m2

Suelos						
Código de identificación	Superficie parcela	Superficie edificable		Cargas de urbanización por m2	Valor declarado actualizado	Valor m2 actualizado
		Uso predominante	Resto de usos			
20800022	479,00	191,60	47,90		16.274,29 €	33,98 €/m2
20800021	479,00	191,60	47,90		19.587,35 €	40,89 €/m2
20800026	502,99	201,20	50,30		17.085,95 €	33,97 €/m2
20800025	502,99	201,20	50,30		20.564,86 €	40,89 €/m2
20800044	486,01	194,40	48,60		16.511,68 €	33,97 €/m2
20800043	486,01	194,40	48,60		19.873,36 €	40,89 €/m2
20800049	14.375,00	5.750,00	1.437,50		357.409,51 €	24,86 €/m2
20800055	6.255,02	2.502,01	625,50		212.646,40 €	34,00 €/m2
20800054	6.255,02	2.502,01	625,50		255.944,49 €	40,92 €/m2
20800059	454,01	181,60	45,40		15.434,51 €	34,00 €/m2
20800058	454,01	181,60	45,40		18.576,29 €	40,92 €/m2
20800063	397,03	158,81	39,70		13.504,51 €	34,01 €/m2
20800062	397,03	158,81	39,70		16.255,49 €	40,94 €/m2
20800067	490,98	196,39	49,10		16.706,54 €	34,03 €/m2
20800066	490,98	196,39	49,10		20.107,40 €	40,95 €/m2
20800071	488,99	195,60	48,90		16.621,46 €	33,99 €/m2
20800070	488,99	195,60	48,90		20.005,52 €	40,91 €/m2
20800075	394,99	158,00	39,50		13.437,27 €	34,02 €/m2
20800074	394,99	158,00	39,50		16.172,83 €	40,94 €/m2
20800079	501,01	200,40	50,10		17.044,78 €	34,02 €/m2
20800078	501,01	200,40	50,10		20.515,34 €	40,95 €/m2
20800083	451,02	180,41	45,10		15.403,63 €	34,15 €/m2
20800082	451,02	180,41	45,10		18.439,63 €	40,88 €/m2
20800087	444,03	177,61	44,40		15.073,62 €	33,95 €/m2
20800086	444,03	177,61	44,40		18.159,76 €	40,90 €/m2
20800090	5.850,98	2.340,39	585,10		198.922,35 €	34,00 €/m2
20800089	5.850,98	2.340,39	585,10		239.417,32 €	40,92 €/m2
20800093	5.977,93	2.391,17	597,79		203.229,68 €	34,00 €/m2
20800092	5.977,93	2.391,17	597,79		244.603,13 €	40,92 €/m2
20800097	446,00	178,40	44,60		15.152,52 €	33,97 €/m2
20800096	446,00	178,40	44,60		18.246,91 €	40,91 €/m2
20800101	444,01	177,60	44,40		15.059,90 €	33,92 €/m2
20800100	444,01	177,60	44,40		18.156,90 €	40,89 €/m2
20800105	463,02	185,21	46,30		15.754,23 €	34,02 €/m2
20800104	463,02	185,21	46,30		18.962,55 €	40,95 €/m2
20800109	406,01	162,40	40,60		13.808,45 €	34,01 €/m2
20800108	406,01	162,40	40,60		16.619,65 €	40,93 €/m2
20800113	461,02	184,41	46,10		15.643,08 €	33,93 €/m2
20800112	461,02	184,41	46,10		18.849,62 €	40,89 €/m2
20800117	416,02	166,41	41,60		14.115,14 €	33,93 €/m2
20800116	416,02	166,41	41,60		17.014,90 €	40,90 €/m2
20800121	551,99	220,80	55,20		18.768,27 €	34,00 €/m2
20800125	5.886,01	2.354,40	588,60		200.101,75 €	34,00 €/m2
20800124	5.886,01	2.354,40	588,60		240.846,55 €	40,92 €/m2
20800128	4.481,00	1.792,40	448,10		152.353,31 €	34,00 €/m2
20800127	4.481,00	1.792,40	448,10		183.368,88 €	40,92 €/m2
20800132	372,02	148,81	37,20		12.646,20 €	33,99 €/m2
20800130	372,02	148,81	37,20		15.225,20 €	40,93 €/m2
20800136	430,02	172,01	43,00		14.625,59 €	34,01 €/m2
20800135	430,02	172,01	43,00		17.604,52 €	40,94 €/m2
20800140	4.567,06	1.826,82	456,71		298.566,10 €	65,37 €/m2
20800139	4.567,06	1.826,82	456,71		359.123,53 €	78,63 €/m2
20800144	397,00	158,80	39,70		13.476,38 €	33,95 €/m2
20800143	397,00	158,80	39,70		16.230,53 €	40,88 €/m2
20800147	5.813,19	2.325,28	581,32		271.920,00 €	46,78 €/m2
20800158	264,02	105,61	26,40		8.966,64 €	33,96 €/m2
20800157	264,02	105,61	26,40		10.798,80 €	40,90 €/m2
20800162	783,03	313,21	78,30		26.618,62 €	33,99 €/m2
20800161	783,03	313,21	78,30		32.027,74 €	40,90 €/m2
Medias	1.725,31	690,12	172,53		67.589,32 €	38,44 €/m2

El método a utilizar consistirá en despejar, de la fórmula establecida en la Norma 33 (modificada mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril) y una vez obtenido el valor del suelo por unidad de superficie,

el valor de repercusión, estimando la relación entre los valores de repercusión de uso predominante y resto de usos, según la proporción entre los costes de ejecución material de los distintos usos.

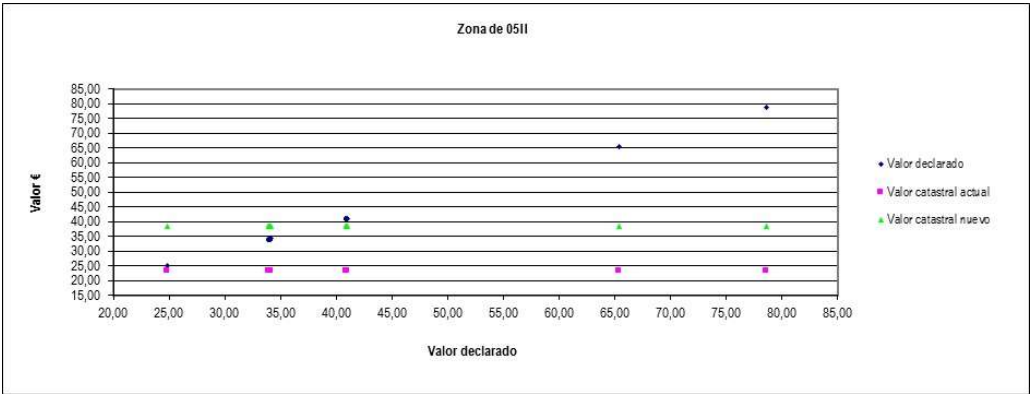
$$VSNC_{ik} = \left(\sum_j VR_{iki} \times E_{jik} - CU_{ik} \right) \times c05_k \times c082_k \times SNC_{ik}$$

$$\frac{(c05_k \times c082_k \times SNC_{ik}) \times VSNC_{ik}}{VR_{ijk} + CU_{ik}}$$

Siendo:

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

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 90,45 €/m2 sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



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

Con las características estimadas para la obtención del valor de repercusión del suelo de la parcela media de la muestra y el nuevo valor medio obtenido según el método descrito en el punto anterior y considerando que la actual coyuntura del sector de la construcción no permite contemplar la posibilidad de obtención de beneficios en la promoción de naves industriales y estimando el coste de ejecución material correspondiente a cada unidad inmobiliaria en función del módulo y el cuadro de valores tipo fijados en la capítulo II.4.2) y II.1.a) de los parámetros generales de valoración, se establece la siguiente tabla:

Características de la media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada	
			Nave industrial	Entrepanta
Superficie parcela		8.810,16 m2	9.000,00 m2	
Superficie construida	Nave industrial	2.571,85 m2	3.600,00 m2	

Características de la media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada	
			Nave industrial	Entreplanta
	Entreplanta	114,58 m2		900,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		0,46	0,50	0,23
Año de construcción		1.993	2.021	2.021
Edificabilidad real	Planta baja	0,29 m2/m2	0,40 m2/m2	
	Resto plantas	0,02 m2/m2		0,10 m2/m2
Edificabilidad ponencia	Planta baja	0,38 m2/m2	0,40 m2/m2	
	Resto plantas			0,10 m2/m2
Coste ejecución material estimado (Em)	Nave industrial	220,06 €/m2	260,00 €/m2	120,00 €/m2
	Entreplanta	110,03 €/m2		
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,32	1,32	1,32
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,6065	1,0000	1,0000
	Uso	0,90	1,00	1,00
	Conservación	0,99	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,08	1,08	1,08
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,00	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado		732.328,13 €	1.475.760,00 €	173.460,00 €
Valor suelo sin consolidar		88.743,57 €		
Valor suelo libre consolidado		29.073,53 €	33.000,00 €	
Valor por m2 construido		272,60 €/m2	366,49 €/m2	
Valor de repercusión del suelo		55,00 €/m2	55,00 €/m2	25,00 €/m2

El valor estimado para la nave industrial de nueva construcción en la parcela tipo 05II de la zona de valor 05 es de 403,00 €/m2 de superficie construida.

El valor estimado para el local industrial de nueva construcción en planta elevada en la parcela tipo 05II de la zona de valor 05 es de 186,00 €/m2 de superficie construida

3.6 Zona de valor 06. Diseminado

3.6.1 Parcela tipo 06DD. Análisis de mercado de casa de campo con uso residencial

Zona de valor que incluye todas las construcciones en suelo no urbanizable del municipio, no recogidas en los polígonos fiscales anteriores, y el suelo que puedan tener vinculado.

No pudiendo contar con muestras de mercado, debido al escaso número de construcciones en suelo no urbanizable, se establece el valor de repercusión por comparación con el asignado a la zona de valor que presenta una menor cuantía, 105 €/m² de la zona de valor 02HA, fijándose una proporción del 10 % con respecto al citado valor de repercusión, para usos diferentes al almacenaje, agrario e industrial; para estos últimos usos se establece un valor de repercusión de 5,00 €/m2.

Características de la parcela tipo		Parcela tipo adoptada	
		Casa de campo con uso residencial	Porche
Superficie parcela		350,00 m2	
Superficie construida	Casa de campo con uso residencial	30,00 m2	
	Porche		15,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		1,02	0,48

Características de la parcela tipo		Parcela tipo adoptada	
		Casa de campo con uso residencial	Porche
Año de construcción		2.018	2.018
Edificabilidad real	Casa de campo con uso residencial	0,08 m2/m2	
	Otros usos		0,04 m2/m2
Edificabilidad ponencia	Casa de campo con uso residencial	0,08 m2/m2	
	Otros usos		0,04 m2/m2
Coste ejecución material estimado (Em)	Casa de campo con uso residencial	530,00 €/m2	
	Otros usos		250,00 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,35	1,35
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,11	1,11
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,08	1,00
	Planta	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00
Valor medio estimado		22.471,00 €	5.451,00 €
Valor suelo libre consolidado		610,00 €	305,00 €
Valor por m2 construido		620,49 €/m2	
Valor de repercusión del suelo		11,00 €/m2	5,00 €/m2

El valor estimado para la casa de campo de nueva construcción en la parcela tipo 06DD de la zona de valor 06 es de 911,00 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 729,00 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

El valor estimado para el almacén de nueva construcción en la parcela tipo 06DD de la zona de valor 06 es de 300,00 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado

3.7 Parcela tipo RG, RE y PT. Vivienda protegida de régimen general, especial y precio tasado

Zona de valor formada por los recintos de uso residencial destinados a la construcción de viviendas protegidas. Al tratarse de viviendas cuyo precio máximo de venta se encuentran limitado legalmente (Ley Foral 21/2020, de 29 de diciembre, de modificación de diversos impuestos y otras medidas tributarias y de modificación del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su Disposición adicional tercera.–Precio máximo de venta de las viviendas protegidas durante 2021) carecen de delimitación gráfica, pudiendo ubicarse en cualquiera de las zonas de valor definidas anteriormente.

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

Fijados los costes de la construcción (punto 4.2.1 de este documento) y costes del proceso inmobiliario (punto 5.2.5 de este documento), con las características de la unidad inmobiliaria tipo se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación:

$$VR_{i10} = \frac{VM_{i0} - \sum_j VAC_{ij}}{S_v \times k_s}$$

Siendo:

VR_{i10}	Valor Básico de Repercusión por metro cuadrado del suelo del uso predominante en el polígono fiscal i
VM_{i0}	Valor de mercado de la unidad inmobiliaria tipo del polígono fiscal i
VAC_{ij}	Valor actual del total de superficie construida del uso j en la unidad inmobiliaria-tipo del polígono fiscal i
k_{sj}	Coefficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en el polígono fiscal i
S_v	Superficie de la unidad inmobiliaria tipo de uso vivienda.

Características de la unidad inmobiliaria tipo		Vivienda régimen general		Vivienda régimen especial		Vivienda de precio tasado	
		Unidad inmobiliaria tipo adoptada		Unidad inmobiliaria tipo adoptada		Unidad inmobiliaria tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Superficie útil		90,00 m2		90,00 m2		90,00 m2	
Superficie privada		103,82 m2		103,82 m2		103,82 m2	
Superficie construida		122,75 m2	42,70 m2	122,75 m2	42,70 m2	122,75 m2	42,70 m2
Coeficiente valor tipo medio		1,000	0,500	1,000	0,470	1,000	0,590
Año construcción		2.021	2.021	2.021	2.021	2.021	2.021
Coste ejecución material estimado (Em)		520,00 €/m2	260,00 €/m2	520,00 €/m2	244,00 €/m2	520,00 €/m2	306,00 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,00
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado	Valor total	114.919,78 €	20.059,18 €	112.603,49 €	18.757,68 €	124.048,70 €	24.369,74 €
	Valor m2 construido	936,21 €/m2	469,77 €/m2	917,34 €/m2	439,29 €/m2	1.010,58 €/m2	570,72 €/m2
Valor de repercusión del suelo por m2 construido		211,00 €/m2	107,00 €/m2	194,00 €/m2	99,00 €/m2	278,00 €/m2	142,00 €/m2

3.8 Parcela tipo PP. Vivienda protegida de precio pactado

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

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

Fijados los costes de la construcción (punto 5.1.8 de este documento) y costes del proceso inmobiliario (punto 4.2.2 de este documento), con las características de la unidad inmobiliaria tipo se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación:

$$VR_{i10} = \frac{VM_{i0} - \sum_j VAC_{ij}}{S_v \times k_s}$$

Siendo:

VR_{i0}	Valor Básico de Repercusión por metro cuadrado del suelo del uso predominante en el polígono fiscal i
VM_{i0}	Valor de mercado de la unidad inmobiliaria tipo del polígono fiscal i
VAC_{ij0}	Valor actual del total de superficie construida del uso j en la unidad inmobiliaria-tipo del polígono fiscal i
KS_{ij}	Coefficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en el polígono fiscal i
SV_j	Superficie de la unidad inmobiliaria tipo de uso vivienda.

Características de la parcela tipo		Vivienda precio pactado	
		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Almacén
Superficie parcela		200,00 m2	
Superficie construida	Vivienda	139,51 m2	
	Bajera		42,70 m2
Coeficiente de valor tipo medio		1,10	0,59
Año de construcción		2.021	2.021
Edificabilidad real	Vivienda	0,69 m2/m2	
	Otros usos		0,21 m2/m2
Edificabilidad ponencia	Vivienda	0,69 m2m2	
	Otros usos		0,21 m2/m2
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	572,00 €/m2	
	Otros usos		306,00 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,35	1,35
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,11	1,11
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00
Valor medio estimado		167.504,08 €	25.602,07 €
Valor por m2 construido		1.200,66 €/m2	599,58 €/m2
Valor de repercusión del suelo		386,00 €/m2	168,00 €/m2

4. ANALISIS DE COSTES

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

4.1.1 Zona de valor 01. Casco Histórico

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la vivienda que se desarrolle en este polígono es de 520,00 Euros/m2, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina.....	9,10 m2	Superficie construida privada....	82,32 m2
Superficie 1 baño.....	4,32 m2	P.P. común rellano escalera.....	6,31 m2

Superficie aseo.....	3,14 m2	P.P. común portal de acceso.....	4,03 m2
Superficie útil.....	77,44 m2	P.P. sala cuarto calderas.....	2,19 m2
Fachada a calle.....	8,74 ml	P.P. cuarto de contadores.....	1,03 m2
Fachada a patios.....	5,35 ml	Superficie construida.....	104,00 m2
Medianil 1/2 asta.....	20,36 ml	Carpintería exterior.....	7,97 m2
Tabicón distribuciones.....	23,57 ml	Carpintería interior.....	17,57 m2
Tabique distribuciones.....	15,07 ml	Altura edificación.....	S+B+2
Conductos ventilación.....	0,45 m2	Altura de planta.....	2,6+0,30

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva tipo por m² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						104,00 m² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Valor m²	%
Cimentación terreno 4 Kg/cm2 0,10 ml horm. lim.	Excavación de zapatas en terreno resistencia indicada, incluso replanteos	m³	0,02905	45,07 €	1,31 €	0,252
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,00354	74,13 €	0,26 €	0,050
	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,02550	130,85 €	3,34 €	0,642
	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,96 €	0,79 €	0,151
	Total capítulo cimentación por m² construido.				5,69 €	1,095
Saneamiento Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,01515	30,52 €	0,46 €	0,089
	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	44,95 €	0,06 €	0,012
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	34,44 €	0,12 €	0,024
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	27,01 €	0,45 €	0,087
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	21,99 €	1,37 €	0,263
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	20,37 €	0,22 €	0,043
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	219,67 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	174,13 €	0,54 €	0,104
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	139,53 €	1,00 €	0,192
	Total capítulo saneamiento por m² construido				4,23 €	0,814
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	162,90 €	0,79 €	0,152
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	171,76 €	0,83 €	0,160
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00041	1.720,43 €	0,70 €	0,136
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00041	4.150,45 €	1,70 €	0,327
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,05288	28,24 €	1,49 €	0,287
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00946	28,85 €	0,27 €	0,052
	Caja general de protección	ud	0,00060	403,47 €	0,24 €	0,047
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01892	38,96 €	0,74 €	0,142
	Total capítulo acometidas por m² construido				6,77 €	1,302
Estructura Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	12,2789	0,96 €	11,77 €	2,263
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,17867	66,44 €	11,87 €	2,283
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,75001	13,38 €	10,04 €	1,930
	Mallazo 20/30/5 por 1m² estructura	m²	1,10000	0,96 €	1,06 €	0,203
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,76776	8,00 €	6,14 €	1,181
	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	24,51 €	24,51 €	4,714
	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,64 €	0,64 €	0,123
	Total capítulo estructura por m² construido				66,02 €	12,697
Cubierta 4	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,25000	66,99 €	16,75 €	3,221
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	42,08 €	0,76 €	0,147
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	69,67 €	1,74 €	0,335
	Canalón de PVC	ml	0,03595	30,81 €	1,11 €	0,213
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,04313	24,46 €	1,06 €	0,203
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,03235	138,71 €	4,49 €	0,863
	Total capítulo cubierta por m² construido				25,90 €	4,982
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0062 m²/m²	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00962	456,01 €	4,38 €	0,843
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00962	225,64 €	2,17 €	0,417
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,04519	15,15 €	0,68 €	0,132
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,05769	13,31 €	0,77 €	0,148
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02885	21,83 €	0,63 €	0,121
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,04519	15,15 €	0,68 €	0,132
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03846	50,39 €	1,94 €	0,373
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,06731	19,36 €	1,30 €	0,251
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				12,56 €	2,416
Tabiquerías Coef. Facha. 0,12058	Fachada calle 1/2 asta caravista 7 ,incluso manchado	m²	0,21732	65,70 €	14,28 €	2,746
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,36944	5,23 €	1,93 €	0,371
	Tabique de fachada calle	m²	0,16532	17,33 €	2,86 €	0,551

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva tipo por m² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						104,00 m² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Valor m²	%
ml/m2 SUM Coef. vennti. 0,10992 m²/m² sum	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m²	0,14613	48,49 €	7,09 €	1,363
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,13546	5,23 €	0,71 €	0,136
	Tabique de fachada patio	m²	0,13902	17,33 €	2,41 €	0,463
	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,04202	41,94 €	1,76 €	0,339
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06520	20,50 €	1,34 €	0,257
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05063	24,55 €	1,24 €	0,239
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,13592	24,70 €	3,36 €	0,646
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m²	0,49094	14,17 €	6,96 €	1,338
	Tabicón distribuciones	m²	0,51821	21,72 €	11,25 €	2,164
	Tabique en distribuciones	m²	0,32937	17,33 €	5,71 €	1,098
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				60,90 €	11,711
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,68180	9,88 €	16,62 €	3,195
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,54122	10,62 €	5,75 €	1,105
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m²	0,15581	17,83 €	2,78 €	0,534
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,11 €/m² compra)	m²	0,62196	25,85 €	16,08 €	3,092
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				41,22 €	7,927
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m²	0,30376	7,25 €	2,20 €	0,423
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,28235	5,51 €	1,56 €	0,299
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	m²	0,34852	4,94 €	1,72 €	0,331
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,34852	3,75 €	1,31 €	0,251
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,06773	17,64 €	1,19 €	0,230
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,15865	14,58 €	2,31 €	0,445
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				10,29 €	1,980
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (6 €/m² compra), pegado, incluso solera	m²	0,15919	33,59 €	5,35 €	1,028
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m²	0,53784	33,61 €	18,07 €	3,476
	Rodapié DM 7x1,20 cm barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,63526	3,80 €	2,41 €	0,464
	Total capítulo de solados por m² construido				25,83 €	4,968
Carpintería exterior 0,10992 m²/m² sum	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m²	0,06819	120,19 €	8,20 €	1,576
	Balcón madera pino del país incluso pintura 1,60x2,20 m.	m²	0,00843	111,85 €	0,94 €	0,181
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,24854	5,87 €	1,46 €	0,281
	Colocación carpintería exterior	m²	0,07662	27,93 €	2,14 €	0,412
	Sellado carpintería exterior	ml	0,24854	2,05 €	0,51 €	0,098
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,06520	29,14 €	1,90 €	0,365
	Persiana de plástico totalmente instalada	m²	0,09343	20,81 €	1,94 €	0,374
	Vidrio climalit 4+12+4 sobre carpintería madera	m²	0,06896	25,00 €	1,72 €	0,332
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				18,82 €	3,618
Carpintería interior 0,242 m²/m² sum	Puerta entrada lisa RF-30 incluso barniz	m²	0,00962	368,11 €	3,54 €	0,681
	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	m²	0,03510	178,16 €	6,25 €	1,202
	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	m²	0,02885	164,97 €	4,76 €	0,915
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	m²	0,01923	190,41 €	3,66 €	0,704
	Colocación de cercos interiores	m²	0,16894	16,08 €	2,72 €	0,522
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				20,93 €	4,025
Fontanería Cocina 1 Baño 1 Aseo 1	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00120	1.398,06 €	1,68 €	0,323
	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00962	132,61 €	1,28 €	0,245
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,18702	12,81 €	2,40 €	0,461
	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,00962	185,46 €	1,78 €	0,343
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00962	259,50 €	2,50 €	0,480
	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,00962	248,29 €	2,39 €	0,459
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00962	318,91 €	3,07 €	0,590
	Bañera 1,2, lavabo, inodoro "Victoria" grifería monomando Victoria aseo	ud	0,00962	467,17 €	4,49 €	0,864
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,00962	278,38 €	2,68 €	0,515
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00962	407,72 €	3,92 €	0,754
	Bañera 1,7, lavabo, inodoro, bidé, "victoria" grifería Monomando Victoria baño	ud	0,00962	591,50 €	5,69 €	1,094
	Ayudas albañilería	ud	0,00962	367,33 €	3,53 €	0,679
	Total capítulo de fontanería por m² construido				35,39 €	6,806
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00060	2.475,72 €	1,49 €	0,286
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00060	12.976,87 €	7,80 €	1,500
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00060	13.418,09 €	8,06 €	1,551
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00060	1.799,55 €	1,08 €	0,208
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00060	1.996,79 €	1,20 €	0,231
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00060	3.992,32 €	2,40 €	0,461
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00060	8.030,79 €	4,83 €	0,928
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00060	15.972,45 €	9,60 €	1,846
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,05649	72,09 €	4,07 €	0,783
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,05649	59,67 €	3,37 €	0,648
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00962	701,98 €	6,75 €	1,298

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva tipo por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares					104,00 m ² constr.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec. uni.	Valor m ²	%
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,51929	11,55 €	6,00 €	1,154
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07249	140,14 €	10,16 €	1,954
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00931	271,31 €	2,53 €	0,486
	Ayudas de albañilería	ud	0,00962	224,35 €	2,16 €	0,415
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				71,49 €	13,748
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m ² útiles	ud	0,00962	1.135,66 €	10,92 €	2,100
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00962	598,29 €	5,75 €	1,106
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00962	131,11 €	1,26 €	0,242
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00962	93,08 €	0,89 €	0,172
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00962	163,21 €	1,57 €	0,302
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				20,40 €	3,923
Electricidad	Unidad de contador en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00962	77,03 €	0,74 €	0,142
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación alta 8 kw	ml	0,18702	13,58 €	2,54 €	0,488
	Cuadro de protección electrificación alta 8Kw 5 circuitos + 2 calefacción	ud	0,00962	190,09 €	1,83 €	0,351
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00962	257,46 €	2,48 €	0,476
	Puntos de luz, tomas de energía, punto de timbre vivienda	ud	0,00962	1.166,97 €	11,22 €	2,158
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00962	120,87 €	1,16 €	0,224
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00962	70,89 €	0,68 €	0,131
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00042	3.252,10 €	1,36 €	0,261
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00962	437,59 €	4,21 €	0,809
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				26,21 €	5,041
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00048	418,72 €	0,20 €	0,039
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00481	61,08 €	0,29 €	0,056
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00817	12,07 €	0,10 €	0,019
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00481	8,35 €	0,04 €	0,008
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00048	136,76 €	0,07 €	0,013
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00048	117,66 €	0,06 €	0,011
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00721	6,81 €	0,05 €	0,009
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00048	787,93 €	0,38 €	0,073
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00048	1.976,56 €	0,95 €	0,183
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,03077	11,49 €	0,35 €	0,068
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,03173	14,24 €	0,45 €	0,087
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,03173	12,72 €	0,40 €	0,078
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00288	223,83 €	0,65 €	0,124
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00288	136,97 €	0,40 €	0,076
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00962	99,60 €	0,96 €	0,184
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02885	119,82 €	3,46 €	0,665
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00962	145,58 €	1,40 €	0,269
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				10,20 €	1,961
Pintura	Gotelé al temple en paredes	m ²	1,65138	2,17 €	3,59 €	0,690
	Gotelé al temple en techos	m ²	0,53784	2,17 €	1,17 €	0,225
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,15919	3,95 €	0,63 €	0,121
	Total capítulo de pintura por m ² construido				5,39 €	1,036
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00962	227,99 €	2,19 €	0,422
	Total capítulo de varios por m ² construido				2,19 €	0,422
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	4,86 €	4,86 €	0,935
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido				4,86 €	0,935
Elementos comunes	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo	m ²	0,05644	318,35 €	17,97 €	3,455
	Portal de acceso, fachada caravista, pavimento de terrazo	m ²	0,02915	500,34 €	14,58 €	2,805
	Cuartos de contadores de agua, gas, electricidad y telecomunicaciones	m ²	0,00754	405,15 €	3,05 €	0,587
	Recintos telecomunicaciones	m ²	0,00382	453,24 €	1,73 €	0,333
	Sala de calderas calefacción	m ²	0,01054	697,24 €	7,35 €	1,414
0,0969 m ² /m ²	Total capítulo de elementos comunes por m ² construido				44,69 €	8,594
Total, de ejecución material por m ² . construido de vivienda			104,00 m ²		520,00 €	100,0

4.1.2 Zona de valor 02. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado del entorno del Casco Histórico

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

Superficie cocina	12,56 m²
Superficie 1 baños	4,95 m²
Superficie aseo	3,00 m²
Superficie útil	119,05 m²
Fachada a calle	26,19 ml
Tabicón distribuciones	45,67 ml
Tabique distribuciones	9,03 ml
Superficie construida	138,00 m²
Carpintería exterior	21,55 m²
Carpintería interior	13,50 m²
Superficie parcela	268,00 m²
Altura edificación	B+1+Entr
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma			Adosado				138,00 m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
Cimentación	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m³	0,14106	19,42 €	2,74 €	0,479	
terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,03500	82,40 €	2,88 €	0,504	
2 Kg/cm²	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,06442	108,32 €	6,98 €	1,220	
Hormi. limpi.	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m³	0,04164	170,61 €	7,10 €	1,242	
0,50 ml	Total capítulo cimentación por m² construido				19,70 €	3,445	
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,02008	34,12 €	0,69 €	0,120	
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	26,35 €	0,50 €	0,088	
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	21,65 €	1,96 €	0,343	
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	20,13 €	0,32 €	0,055	
2	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,01005	184,50 €	1,85 €	0,324	
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	211,02 €	3,21 €	0,561	
	Total capítulo saneamiento por m² construido				8,53 €	1,491	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,01983	160,85 €	3,19 €	0,558	
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,01983	160,85 €	3,19 €	0,558	
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00503	1.423,97 €	7,16 €	1,251	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02764	26,46 €	0,73 €	0,128	
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,07538	28,16 €	2,12 €	0,371	
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm²	ml	0,12563	10,72 €	1,35 €	0,235	
	Total capítulo acometidas por m² construido				17,74 €	3,101	
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m³	0,01852	298,94 €	5,54 €	0,968	
Planta baja	Hierro en Total de la estructura 1 m² construido	kg	11,0039	0,90 €	9,88 €	1,727	
1	Hormigón HA-25/P/20/IIa en Total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16809	62,81 €	10,56 €	1,846	
Plantas vivi.	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,79333	12,54 €	9,95 €	1,739	
1	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,90 €	0,99 €	0,173	
Entrecubierta	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,72787	7,47 €	5,43 €	0,950	
1	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	30,20 €	30,20 €	5,280	
	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,60 €	0,60 €	0,104	
	Total capítulo estructura por m² construido				73,14 €	12,787	
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,41206	36,91 €	15,21 €	2,659	
3 Alturas	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02996	39,42 €	1,18 €	0,206	
100,00 %	Canalón de PVC	ml	0,08587	31,01 €	2,66 €	0,465	
inclinada	Bajante de PVC D=83 mm	ml	0,06252	25,58 €	1,60 €	0,280	
2 Alturas	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,07728	157,92 €	12,20 €	2,134	
	Total capítulo cubierta por m² construido				32,86 €	5,744	
Conductos	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02174	447,30 €	9,72 €	1,700	
ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,09203	15,05 €	1,38 €	0,242	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,05652	15,05 €	0,85 €	0,149	
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m³/hr,	ud	0,02174	128,36 €	2,79 €	0,488	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,07101	15,05 €	1,07 €	0,187	
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02174	22,59 €	0,49 €	0,086	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03623	22,59 €	0,82 €	0,143	
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05797	19,42 €	1,13 €	0,197	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				18,25 €	3,191	
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta lhd+COTEGRAN RPB	m²	0,44021	47,59 €	20,95 €	3,663	
Coef. Fach.	Tabique de fachada calle	m²	0,35705	18,74 €	6,69 €	1,170	
0,22	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12354	20,92 €	2,58 €	0,452	

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma				Adosado			138,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²			%
ml/m² sum	Alfeizar en ventanas 30x5 cm.	ml	0,10243	23,00 €	2,36 €			0,412
Coef. Ventil.	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,95050	25,66 €	24,39 €			4,264
0,181	Tabicón distribuciones	m²	0,55187	24,58 €	13,56 €			2,371
m²/m² sum	Tabique en distribuciones	m²	0,18751	18,74 €	3,51 €			0,614
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				74,05 €			12,945
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	2,00343	10,97 €	21,98 €			3,842
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,80507	11,71 €	9,43 €			1,648
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m²	0,02899	18,09 €	0,52 €			0,092
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,11 Euros/m² compra)	m²	0,51643	26,13 €	13,50 €			2,359
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				45,42 €			7,941
Aislamientos	Aislamiento camaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m³	m²	0,37678	7,75 €	2,92 €			0,510
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,48934	5,17 €	2,53 €			0,442
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,03986	16,52 €	0,66 €			0,115
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	MI	0,05072	15,79 €	0,80 €			0,140
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				6,91 €			1,208
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (5,40 Euros/m² compra)	m²	0,14859	34,32 €	5,10 €			0,892
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (5,40 Euros/m² compra)	m²	0,71409	34,32 €	24,51 €			4,285
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,73911	4,27 €	3,16 €			0,552
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,20870	54,37 €	11,35 €			1,984
	Zanquín madera en gradas	ud	0,23188	4,27 €	0,99 €			0,173
	Total capítulo de solados por m² construido				45,10 €			7,885
Carpintería exterior	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m²	0,13897	119,52 €	16,61 €			2,904
	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m²	0,01718	103,98 €	1,79 €			0,312
0,181	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40671	5,50 €	2,24 €			0,391
m²/m² sum	Colocacion carpintería exterior	m²	0,15614	28,31 €	4,42 €			0,773
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40671	2,16 €	0,88 €			0,153
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,12354	28,49 €	3,52 €			0,615
	Persiana de plástico totalmente instalada	m²	0,18539	20,21 €	3,75 €			0,655
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m²	0,14053	23,43 €	3,29 €			0,576
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				36,49 €			6,379
Carpintería interior	Puerta acceso vivienda 2,20x1,20 madera maciza incluso barniz	ud	0,00725	531,33 €	3,85 €			0,673
	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03370	189,14 €	6,37 €			1,114
0,098	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,02899	181,31 €	5,26 €			0,919
m²/m² sum	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,01449	195,95 €	2,84 €			0,496
	Colocación de cercos interiores	m²	0,15689	15,06 €	2,36 €			0,413
	Barandado escalera de 90 cm, perfilera metálica y pasamanos madera.	ml	0,07246	111,69 €	8,09 €			1,415
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				28,77 €			5,031
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00725	356,01 €	2,58 €			0,451
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15072	15,23 €	2,30 €			0,401
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00725	140,59 €	1,02 €			0,178
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00725	270,34 €	1,96 €			0,342
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00725	179,08 €	1,30 €			0,227
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00725	384,68 €	2,79 €			0,487
1	Bañera 1,20, lavabo, inodoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00725	464,49 €	3,37 €			0,588
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00725	249,62 €	1,81 €			0,316
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00725	489,31 €	3,55 €			0,620
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00725	588,72 €	4,27 €			0,746
	Ayudas de albañilería	ud	0,00725	396,30 €	2,87 €			0,502
	Total capítulo de fontanería por m² construido				27,80 €			4,860
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00725	1.781,42 €	12,91 €			2,257
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,07464	11,96 €	0,89 €			0,156
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00725	1.955,56 €	14,17 €			2,477
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,70740	15,69 €	11,10 €			1,940
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08972	158,21 €	14,19 €			2,482
	Ayudas de albañilería	ud	0,00725	180,43 €	1,31 €			0,229
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				54,57 €			9,541
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,00725	2.242,59 €	16,25 €			2,841
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00725	773,36 €	5,60 €			0,980
	Total capítulo de energía solar por m² construido				21,85 €			3,821
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00503	75,50 €	0,38 €			0,066
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,11960	10,72 €	1,28 €			0,224
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00725	207,09 €	1,50 €			0,262
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00725	349,67 €	2,53 €			0,443
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00725	1.230,33 €	8,92 €			1,559
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00725	243,48 €	1,76 €			0,308
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00503	326,73 €	1,64 €			0,287
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00503	3.170,04 €	15,93 €			2,785

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma				Adosado		138,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²		
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00725	429,50 €	3,11 €	0,544	
	Total capítulo de electricidad por m² construido				37,06 €	6,479	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00121	361,17 €	0,44 €	0,076	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,01208	58,66 €	0,71 €	0,124	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,02053	10,91 €	0,22 €	0,039	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,01208	7,22 €	0,09 €	0,015	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00121	128,13 €	0,15 €	0,027	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,01812	6,38 €	0,12 €	0,020	
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00121	738,21 €	0,89 €	0,156	
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00121	1.935,31 €	2,34 €	0,409	
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,07246	13,42 €	0,97 €	0,170	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,07246	13,34 €	0,97 €	0,169	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,07246	11,92 €	0,86 €	0,151	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00060	128,33 €	0,08 €	0,014	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00725	93,31 €	0,68 €	0,118	
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02174	112,26 €	2,44 €	0,427	
3 Tomas ser.	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00725	136,40 €	0,99 €	0,173	
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				11,94 €	2,087	
Pintura	Gotelé al temple en paredes	m²	1,93328	1,80 €	3,47 €	0,607	
	Gotelé al temple en techos	m²	0,71409	1,80 €	1,28 €	0,224	
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,14859	3,46 €	0,51 €	0,090	
	Total capítulo de pintura por m² construido				5,27 €	0,922	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	6,53 €	6,53 €	1,142	
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				6,53 €	1,142	
	Total de ejecución material por m². construido de unifamiliar tipo			138,00 m²	572,00 €	100,00	

4.1.3 Zona de valor 03. Residencial con vivienda unifamiliar en edificio adosado de los ensanches de Ribaforada.

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

Superficie cocina	12,07 m²
Superficie 1 baños	4,95 m²
Superficie aseo	3,00 m²
Superficie útil	111,83 m²
Fachada a calle	24,60 ml
Tabicón distribuciones	43,19 ml
Tabique distribuciones	8,48 ml
Superficie construida	130,00 m²
Carpintería exterior	20,24 m²
Carpintería interior	13,54 m²
Superficie parcela	255,00 m²
Altura edificación	B+1+Entr
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma				Adosado		130,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²		
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m³	0,14280	18,96 €	2,71 €	0,473	
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,03500	80,47 €	2,82 €	0,492	
2 Kg/cm2	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,06442	105,78 €	6,81 €	1,191	

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma				Adosado			130,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%		
Hormi. limpi. 0,50 ml	Hormigón armado HA-25/30/lla en zanjas cimentación perímetro	m³	0,04338	166,62 €	7,23 €	1,264		
	Total capítulo cimentación por m² construido				19,57 €	3,421		
Saneamiento Sótano o SS.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,02008	33,32 €	0,67 €	0,117		
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	25,74 €	0,49 €	0,086		
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	21,14 €	1,92 €	0,335		
Planta baja	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	19,66 €	0,31 €	0,054		
1	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,01047	180,18 €	1,89 €	0,330		
Plantas vivi. 2	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	206,08 €	3,13 €	0,548		
	Total capítulo saneamiento por m² construido				8,40 €	1,469		
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,01983	155,25 €	3,08 €	0,538		
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,01983	155,25 €	3,08 €	0,538		
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00524	1.399,86 €	7,33 €	1,281		
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02880	25,84 €	0,74 €	0,130		
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,07853	27,41 €	2,15 €	0,376		
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm²	ml	0,13089	10,47 €	1,37 €	0,240		
	Total capítulo acometidas por m² construido				17,75 €	3,104		
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m³	0,01966	291,95 €	5,74 €	1,004		
Planta baja	Hierro en Total de la estructura 1 m² construido	kg	11,0039	0,88 €	9,65 €	1,687		
1	Hormigón HA-25/P/20/lla en Total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16809	61,34 €	10,31 €	1,802		
Plantas vivi. 1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,79333	12,24 €	9,71 €	1,698		
	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,88 €	0,97 €	0,169		
Entrecubierta 1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,72787	7,29 €	5,31 €	0,928		
	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	29,50 €	29,50 €	5,157		
	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,58 €	0,58 €	0,102		
	Total capítulo estructura por m² construido				71,76 €	12,546		
Cubierta 3 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,40139	36,05 €	14,47 €	2,530		
100,00 %	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02918	38,50 €	1,12 €	0,196		
	Canalón de PVC	ml	0,08418	30,28 €	2,55 €	0,446		
inclinada	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,06292	24,98 €	1,57 €	0,275		
2 Alturas	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,07576	154,26 €	11,69 €	2,043		
	Total capítulo cubierta por m² construido				31,40 €	5,490		
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02308	436,83 €	10,08 €	1,762		
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,09769	14,70 €	1,44 €	0,251		
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,06000	14,70 €	0,88 €	0,154		
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m³/hr,	ud	0,02308	125,36 €	2,89 €	0,506		
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,07538	14,70 €	1,11 €	0,194		
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02308	22,06 €	0,51 €	0,089		
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03846	22,06 €	0,85 €	0,148		
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06154	18,97 €	1,17 €	0,204		
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				18,92 €	3,308		
Tabiquerías Coef. Facha. 0,22 ml/m² sum Coef. Ventil. 0,181 m²/m² sum	Fachada calle 1/2 asta lhd+COTEGRAN RPB	m²	0,44191	46,48 €	20,54 €	3,591		
	Tabique de fachada calle	m²	0,35603	18,30 €	6,51 €	1,139		
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12319	20,43 €	2,52 €	0,440		
	Alfeizar en ventanas 30x5 cm.	ml	0,10213	22,47 €	2,29 €	0,401		
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,98599	25,06 €	24,71 €	4,320		
	Tabicón distribuciones	m²	0,56119	24,00 €	13,47 €	2,355		
	Tabique en distribuciones	m²	0,19184	18,30 €	3,51 €	0,614		
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				73,55 €	12,859		
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	2,04457	10,71 €	21,90 €	3,829		
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,79906	11,44 €	9,14 €	1,598		
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m²	0,03077	17,67 €	0,54 €	0,095		
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,11 Euros/m² compra)	m²	0,54255	25,52 €	13,85 €	2,421		
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				45,43 €	7,943		
Aislamientos	Aislamiento camaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m³	m²	0,37571	7,57 €	2,84 €	0,497		
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,47716	5,05 €	2,41 €	0,421		
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,03974	16,14 €	0,64 €	0,112		
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,05385	15,42 €	0,83 €	0,145		
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				6,72 €	1,175		
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (5,40 Euros/m² compra)	m²	0,15399	33,52 €	5,16 €	0,902		
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (5,40 Euros/m² compra)	m²	0,70623	33,52 €	23,67 €	4,138		
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,74656	4,17 €	3,12 €	0,545		
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,22154	53,09 €	11,76 €	2,056		
	Zanquín madera en gradas	ud	0,24615	4,17 €	1,03 €	0,180		
	Total capítulo de solados por m² construido				44,74 €	7,821		
Carpintería exterior 0,181	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m²	0,13857	116,72 €	16,17 €	2,828		
	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m²	0,01713	101,54 €	1,74 €	0,304		
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40555	5,38 €	2,18 €	0,381		

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma				Adosado		130,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uní.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
m²/m² sum	Colocacion carpinteria exterior	m²	0,15570	27,64 €	4,30 €	0,752	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40555	2,11 €	0,85 €	0,149	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,12319	27,82 €	3,43 €	0,599	
	Persiana de plástico totalmente instalada	m²	0,18486	19,74 €	3,65 €	0,638	
	Vidrio climait 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m²	0,14013	22,88 €	3,21 €	0,560	
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				35,53 €	6,212	
Carpintería interior 0,104 m²/m² sum	Puerta acceso vivienda 2,20x1,20 madera maciza incluso barniz	ud	0,00769	518,90 €	3,99 €	0,698	
	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03577	184,71 €	6,61 €	1,155	
	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,03077	177,06 €	5,45 €	0,952	
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,01538	191,37 €	2,94 €	0,511	
	Colocación de cercos interiores	m²	0,16654	14,71 €	2,45 €	0,428	
	Barandado escalera de 90 cm, perfilería metálica y pasamanos madera.	ml	0,07692	109,07 €	8,39 €	1,467	
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				29,83 €	5,215	
Fontanería Cocina 1 Baño 1 Aseo 1	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00769	347,68 €	2,67 €	0,468	
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ml	0,16000	14,87 €	2,38 €	0,416	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00769	137,30 €	1,06 €	0,185	
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00769	264,01 €	2,03 €	0,355	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00769	174,89 €	1,35 €	0,235	
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00769	375,68 €	2,89 €	0,505	
	Bañera 1,20, lavabo,inoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00769	453,62 €	3,49 €	0,610	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00769	243,78 €	1,88 €	0,328	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00769	477,86 €	3,68 €	0,643	
	Bañera 1,70, lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00769	574,94 €	4,42 €	0,773	
Ayudas albañilería	ud	0,00769	387,03 €	2,98 €	0,520		
	Total capítulo de fontanería por m² construido				28,82 €	5,038	
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00769	1.739,73 €	13,38 €	2,340	
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,07923	11,68 €	0,93 €	0,162	
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00769	1.909,79 €	14,69 €	2,568	
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,70537	15,32 €	10,81 €	1,889	
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08946	154,51 €	13,82 €	2,417	
	Ayudas de albañilería	ud	0,00769	176,21 €	1,36 €	0,237	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				54,98 €	9,613	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,00769	2.190,11 €	16,85 €	2,945	
	Circuito primario para equipo de energía solar pora vivienda unifamiliar	ud	0,00769	755,26 €	5,81 €	1,016	
	Total capítulo de energía solar por m² construido				22,66 €	3,961	
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00524	73,73 €	0,39 €	0,067	
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,12461	10,47 €	1,30 €	0,228	
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00769	202,24 €	1,56 €	0,272	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00769	327,90 €	2,52 €	0,441	
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00769	1.201,54 €	9,24 €	1,616	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00769	237,79 €	1,83 €	0,320	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00524	319,09 €	1,67 €	0,292	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00524	3.095,85 €	16,21 €	2,834	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00769	419,44 €	3,23 €	0,564	
	Total capítulo de electricidad por m² construido				37,95 €	6,634	
Telecomunica. 							

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma				Adosado 130,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo			130,00 m ²	572,00 €	100,00

4.1.4 Zona de valor 04. Áreas de actividad industrial junto al núcleo residencial

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la nave industrial que se desarrolle en este polígono es de 260,00 Euros/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie nave.....	450,00 m ²
Fachada a calle.....	18,75 ml
Medianil.....	66,75 ml
Superficie construida.....	450,00 m ²
Superficie parcela.....	850,00 m ²
Carpintería exterior.....	85,54 m ²
Altura edificación.....	B
Altura planta.....	9,00 ml

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

Análisis de nave industrial por m ² construido de la misma				450 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación	Excavación de zapatas de pilares en terreno blando	m ³	0,02988	14,00 €	0,42 €	0,161
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación 10 cm.	m ³	0,00510	78,94 €	0,40 €	0,155
2 Kg/cm ²	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimenta.	m ³	0,02478	111,31 €	2,76 €	1,061
Hormi. limpl.	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zunchos fachadas y medianiles	m ³	0,02250	139,16 €	3,13 €	1,204
0,10 ml	Hierro B-500 en zapatas y zunchos cimentación	kg	3,38664	1,02 €	3,46 €	1,329
	Total capítulo cimentación por m ² construido				10,17 €	3,910
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,03750	32,50 €	1,22 €	0,469
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,11667	36,68 €	4,28 €	1,646
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,03333	28,77 €	0,96 €	0,369
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00444	233,91 €	1,04 €	0,400
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00577	148,58 €	0,86 €	0,330
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				8,35 €	3,213
Acometidas	Acometida de saneamiento D=250 mm. fecales (10 m.)	ml	0,02222	188,24 €	4,18 €	1,609
	Acometida de saneamiento D=300 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,02222	203,80 €	4,53 €	1,742
	Acometida de agua 80 mm. incluso arqueta	ud	0,00222	1.532,41 €	3,41 €	1,310
	Derechos de acometida de redes abastecimiento	ud	0,00222	3.807,32 €	8,46 €	3,254
	Derechos de acometida de energía eléctrica	ud	0,00222	30,07 €	0,07 €	0,026
	Caja general de protección	ud	0,00222	429,63 €	0,95 €	0,367
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,02222	41,48 €	0,92 €	0,355
	Acometida de telefonía, desde punto de toma hasta armario de enlace	ml	0,02222	65,04 €	1,45 €	0,556
	Total capítulo acometidas por m ² construido				23,97 €	9,218
Estructura	Zócalo de Hormigón visto de 1 m altura y 20 cm espesor	m ³	0,03800	382,70 €	14,54 €	5,593
9 ml luz	Pilar RF-90 prefabricado 40x40 de sección y altura próximo a 8 m altura, sin apoyo de forjado, de hormigón prefabricado HA/30 y acero B-500-S, incluso apoyo de vigas, transporte y montaje en obra totalmente terminado.	ml	0,12047	128,17 €	15,44 €	5,938
9,00 ml altura	Estructura de cubierta prefabricada de hormigón	m ²	1,00000	44,95 €	44,95 €	17,287
	Total capítulo estructura por m ² construido				74,93 €	28,819
Cubierta	Cubierta de fibrocemento	m ²	1,00000	19,46 €	19,46 €	7,483
	Canalón chapa galvanizada 1,5 mm y 1 m de desarrollo, sobre Dalla	ml	0,16000	32,81 €	5,25 €	2,019
	Bajante de pluviales PVC D=200 mm	ml	0,13333	30,78 €	4,10 €	1,579
	Total capítulo cubierta por m ² construido				28,81 €	11,081
Tabiquerías	Muro bloque cemento dos caras vistas en fachada calle	m ²	0,75848	36,18 €	27,44 €	10,554
	Muro bloque cemento dos caras vistas en medianil	m ²	0,64286	36,18 €	23,26 €	8,945

Análisis de nave industrial por m ² construido de la misma		450 m ²				
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				50,70 €	19,499
Solados	Solera de hormigón 15 cm enchado 15 cm y acabado cuarzo	m ²	0,96914	26,61 €	25,78 €	9,917
	Total capítulo de solados por m ² construido				25,78 €	9,917
Carpintería	Puerta acceso a nave	m ²	0,05500	141,15 €	7,76 €	2,986
	Carpintería exterior	m ²	0,13510	105,45 €	14,25 €	5,479
	Colocación de cercos	m ²	0,19010	29,74 €	5,65 €	2,175
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				27,66 €	10,639
Fontanería	Punto interior en nave de desagües fecales	ud	0,00222	601,01 €	1,34 €	0,514
	Punto interior en nave de agua fría	ud	0,00222	601,01 €	1,34 €	0,514
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				2,67 €	1,027
Electricidad	Centralización de contadores	ud	0,00222	293,35 €	0,65 €	0,251
	Derivaciones a bajera	ud	0,00222	236,21 €	0,52 €	0,202
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				1,18 €	0,453
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	5,78 €	5,78 €	2,224
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² construido				5,78 €	2,224
1	Total de ejecución material por m ² . construido de nave				260,00 €	100,00

4.1.5 Zona de valor 05. Áreas de actividad industrial en torno a la autovía del Ebro A-68 (Tudela – Zaragoza).

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la nave industrial que se desarrolle en este polígono es de 260,00 Euros/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie nave.....	3.600,00 m ²
Superficie entreplanta.....	900,00 m ²
Fachada a calle.....	73,61 ml
Medianil.....	171,42 ml
Superficie construida.....	4.500,00 m ²
Superficie parcela.....	9.000,00 m ²
Carpintería exterior.....	208,84 m ²
Altura edificación.....	B+Entre
Altura planta.....	9,00 ml

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

Análisis de nave industrial por m ² construido de la misma		3.600 m ²				
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación	Excavación de zapatas de pilares en terreno blando	m ³	0,04762	20,02 €	0,95 €	0,367
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación 10 cm.	m ³	0,00510	112,88 €	0,58 €	0,221
2 Kg/cm ²	Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zapatas cimenta.	m ³	0,04252	159,18 €	6,77 €	2,603
Hormi. limpl.	Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zunchos fachadas y medianiles	m ³	0,00806	198,99 €	1,60 €	0,617
0,10 ml	Hierro B-500 en zapatas y zunchos cimentación	kg	2,75701	1,46 €	4,02 €	1,547
	Total capítulo cimentación por m ² construido				13,92 €	5,356
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,00469	46,47 €	0,22 €	0,084
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,01458	52,45 €	0,76 €	0,294
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,00417	41,14 €	0,17 €	0,066
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00056	334,49 €	0,19 €	0,071
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00577	212,47 €	1,23 €	0,471

Análisis de nave industrial por m² construido de la misma			3.600 m²			
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
	Total capítulo saneamiento por m² construido				2,57 €	0,987
Acometidas	Acometida de saneamiento D=250 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00278	323,15 €	0,90 €	0,345
	Acometida de saneamiento D=300 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00278	345,39 €	0,96 €	0,369
	Acometida de agua 80 mm. incluso arqueta	ud	0,00028	2.191,34 €	0,61 €	0,234
	Derechos de acometida de redes abastecimiento	ud	0,00028	3.807,32 €	1,06 €	0,407
	Derechos de acometida de energía eléctrica	ud	0,00028	43,00 €	0,01 €	0,005
	Caja general de protección	ud	0,00028	614,37 €	0,17 €	0,066
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,00278	59,32 €	0,16 €	0,063
	Acometida de telefonía, desde punto de toma hasta armario de enlace	ml	0,00278	93,00 €	0,26 €	0,099
	Total capítulo acometidas por m² construido				4,13 €	1,588
Estructura 18 ml luz 9,00 ml altura	Pilar RF-90 prefabricado 40x40 de sección y altura próximo a 8 m altura	ml	0,04110	183,28 €	7,53 €	2,897
	Estructura de cubierta prefabricada de hormigón	m²	1,00000	64,27 €	64,27 €	24,720
	Total capítulo estructura por m² construido				71,81 €	27,618
Cubierta	Cubierta panel nervado sándwich de 30 mm. doble chapa de 0,50 mm galva.	m²	1,00000	39,36 €	39,36 €	15,138
	Canalón de PVC	ml	0,06792	46,92 €	3,19 €	1,226
	Bajante de pluviales PVC D=200 mm	ml	0,04528	44,02 €	1,99 €	0,767
	Total capítulo cubierta por m² construido				44,54 €	17,131
Tabiquerías	Fachada panel prefabricado RF-30 hormigón blanco lavado, 20 cm espesor	m²	0,29457	101,09 €	29,78 €	11,453
	Panel divisorio propiedades RF-180, hormi. prefabricado 2'00x9'50 m y 20 cm	m²	0,28890	96,80 €	27,97 €	10,756
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				57,74 €	22,209
Solados	Solera hormi. HP-35, 20 cm, 600 gr/m³ de fibra, encachado e=20 cm	m²	0,98928	47,69 €	47,18 €	18,146
	Total capítulo de solados por m² construido				47,18 €	18,146
Carpintería	Puerta acceso a nave	m²	0,01375	201,84 €	2,78 €	1,067
	Carpintería exterior	m²	0,04426	150,79 €	6,67 €	2,567
	Colocación de cercos	m²	0,05801	42,53 €	2,47 €	0,949
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				11,92 €	4,583
Fontanería	Punto interior en nave de desagües fecales	ud	0,00028	601,01 €	0,17 €	0,064
	Punto interior en nave de agua fría	ud	0,00028	601,01 €	0,17 €	0,064
	Total capítulo de fontanería por m² construido				0,33 €	0,128
Electricidad	Centralización de contadores	ud	0,00028	419,50 €	0,12 €	0,045
	Derivaciones a bajera	ud	0,00028	337,77 €	0,09 €	0,036
	Total capítulo de electricidad por m² construido				0,21 €	0,081
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	5,65 €	5,65 €	2,174
	Total capítulo de seguridad y salud por m² construido				5,65 €	2,174
	Total de ejecución material por m². construido de nave				260,00 €	100,00

4.1.6 Zona de valor 06. Diseminado

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la casa de campo con uso residencial que se desarrolle en este polígono es de 530,00 Euros/m2, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	2,20 m²
Superficie aseo	3,00 m²
Superficie útil	24,00 m²
Fachada a calle	12,00 ml
Tabique distribuciones	3,43 ml
Superficie construida	30,00 m²
Carpintería exterior	3,86 m²
Carpintería interior	2,50 m²
Superficie parcela	350,00 m²
Altura edificación	B
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de casa de campo con uso residencial por m² construido de la misma			Aislado 30,00 m²			
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m²	Prec. Uni.	Coste m²	%
Cimentación	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m³	0,27256	27,60 €	7,52 €	1,419

Análisis de valoración de casa de campo con uso residencial por m² construido de la misma				Aislado			30,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. Uni.	Coste m²	%		
terreno 2 Kg/cm² Hormi. Limpi. 0,50 ml	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,03500	64,43 €	2,25 €	0,425		
	Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación	m³	0,03719	128,83 €	4,79 €	0,904		
	Hormigón armado HA-25/30/Ila en zanjas cimentación perímetro	m³	0,20036	132,32 €	26,51 €	5,002		
	Total capítulo cimentación por m² construido				41,08 €	7,751		
Saneamiento Planta Baja 1	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,00861	26,19 €	0,23 €	0,043		
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,05384	15,18 €	0,82 €	0,154		
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,04653	161,19 €	7,50 €	1,415		
	Total capítulo de saneamiento por m² construido				8,54 €	1,612		
Estructura Planta Baja 1 Plantas vivi. Entrecubierta	Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.	m³	0,04427	230,23 €	10,19 €	1,923		
	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	9,3668	0,71 €	6,68 €	1,260		
	Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16185	49,88 €	8,07 €	1,523		
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,84043	7,96 €	6,69 €	1,263		
	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,63 €	0,69 €	0,131		
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,68381	5,91 €	4,04 €	0,762		
	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	20,61 €	20,61 €	3,889		
	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,47 €	0,47 €	0,089		
	Total capítulo estructura por m² construido				57,45 €	10,840		
Cubierta 1 Alturas 100,00 % Inclinada	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m²	1,00000	31,28 €	31,28 €	5,902		
	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	1,00000	28,04 €	28,04 €	5,290		
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,07270	30,42 €	2,21 €	0,417		
	Canalón de PVC	ml	0,41390	22,88 €	9,47 €	1,786		
	Bajante de PVC D=83 mm	ml	0,12417	18,21 €	2,26 €	0,427		
	Total capítulo cubierta por m² construido				73,26 €	13,823		
Conductos ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,06667	16,83 €	1,12 €	0,212		
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m²	0,06667	16,83 €	1,12 €	0,212		
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m³/hr,	ud	0,06667	61,44 €	4,10 €	0,773		
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03333	40,16 €	1,34 €	0,253		
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,06667	340,41 €	22,69 €	4,282		
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				30,37 €	5,731		
Tabiquerías Coef. Facha 0,5 ml/m² sum Coef. Ventil. 0,161 m²/m² sum	Fachada calle 1/2 asta lhd+COTEGRAN RPB	m²	1,22366	36,58 €	44,76 €	8,446		
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,10695	16,31 €	1,74 €	0,329		
	Alfeizar en ventanas 30x5 cm.	ml	0,08792	17,79 €	1,56 €	0,295		
	Tabique en distribuciones	m²	0,07857	14,40 €	1,13 €	0,213		
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				49,20 €	9,283		
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	2,89338	8,36 €	24,19 €	4,564		
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,70015	8,92 €	6,24 €	1,178		
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,51 Euros/m² compra)	m²	0,48258	19,79 €	9,55 €	1,802		
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				39,98 €	7,544		
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (5,40 Euros/m² compra)	m²	0,17329	25,91 €	4,49 €	0,847		
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (5,40 Euros/m² compra)	m²	0,62686	25,91 €	16,24 €	3,064		
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,82788	3,30 €	2,73 €	0,516		
	Total capítulo de solados por m² construido				23,46 €	4,427		
Carpintería exterior 0,161 m²/m² sum	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m²	0,11465	77,62 €	8,90 €	1,679		
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,35137	4,37 €	1,54 €	0,290		
	Colocación carpintería exterior	m²	0,11465	21,58 €	2,47 €	0,467		
	Sellado carpintería exterior	ml	0,35137	1,67 €	0,59 €	0,111		
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,10695	22,03 €	2,36 €	0,444		
	Persiana de plástico totalmente instalada	m²	0,15375	15,68 €	2,41 €	0,455		
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m²	0,11594	18,27 €	2,12 €	0,400		
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				20,38 €	3,845		
Carpintería interior 0,083 m²/m² sum	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,03333	367,53 €	12,25 €	2,311		
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,03333	134,67 €	4,49 €	0,847		
	Colocación de cercos interiores	m²	0,14750	11,48 €	1,69 €	0,320		
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				18,43 €	3,478		
Fontanería Cocina 1 Aseo 1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,50000	11,59 €	5,79 €	1,093		
	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,03333	105,51 €	3,52 €	0,664		
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,03333	214,62 €	7,15 €	1,350		
	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,03333	134,52 €	4,48 €	0,846		
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,03333	301,06 €	10,04 €	1,893		
	Lavabo, inodoro "Victoria" grifería monomando Victoria aseo	ud	0,03333	233,18 €	7,77 €	1,467		
	Ayudas albañilería	ud	0,03333	250,43 €	8,35 €	1,575		
	Total capítulo de fontanería por m² construido				47,10 €	8,888		
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,03333	1.666,17 €	55,54 €	10,479		
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda unifamiliar	ud	0,03333	557,74 €	18,59 €	3,508		
	Total capítulo de energía solar por m² construido				74,13 €	13,987		
Electricidad	Cuadro de protección electrificación alta 5 Kw 5 circuitos	ud	0,03333	163,17 €	5,44 €	1,026		
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,03333	109,76 €	3,66 €	0,690		

Análisis de valoración de casa de campo con uso residencial por m ² construido de la misma				Aislado 30,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
	Puntos de luz, tomas de energía vivienda	ud	0,03333	351,44 €	11,71 €	2,210
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,03333	238,39 €	7,95 €	1,499
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,03333	328,43 €	10,95 €	2,066
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				39,71 €	7,492
Pintura	Pintura al temple liso paramentos verticales hasta 3 m.	m ²	3,31622	0,97 €	3,20 €	0,605
	Pintura al temple liso paramentos horizontales	m ²	0,62686	0,97 €	0,61 €	0,114
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,17329	2,64 €	0,46 €	0,086
	Total capítulo de pintura por m ² construido				4,27 €	0,805
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	2,62 €	2,62 €	0,494
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² construido				2,62 €	0,494
	Total de ejecución material por m ² . construido de casa de campo con uso residencial			30,00 m ²	530,00 €	100,00

4.1.7 Zona de valor RG, RE, PT. Viviendas protegidas de régimen general, régimen especial y precio tasado

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

Superficie cocina.....	10,77 m ²	Superficie construida privada....	102,55 m ²
Superficie 1 baño.....	4,32 m ²	P.P. común rellano escalera.....	6,63 m ²
Superficie aseo.....	3,14 m ²	P.P. común portal de acceso.....	3,23 m ²
Superficie útil.....	88,91 m ²	P.P. sala cuarto calderas.....	3,30 m ²
Fachada a calle.....	18,30 ml	P.P. cuarto de contadores.....	0,78 m ²
Fachada a patios.....	3,92 ml	Superficie construida.....	122,75 m ²
Medianil 1/2 asta.....	17,78 ml	Carpintería exterior.....	17,71 m ²
Tabicón distribuciones.....	26,22 ml	Carpintería interior.....	17,57 m ²
Tabique distribuciones.....	16,76 ml	Altura edificación.....	S+B+3
Conductos ventilación.....	0,46 m ²	Altura de planta.....	2,6+0,30

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva tipo por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares				122,75 m ² constru.		
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Valor m ²	%
Cimentación terreno 4 Kg/cm ² 0,10 ml horm. lim.	Excavación de zapatas en terreno resistencia indicada, incluso replanteos	m ³	0,03206	42,87 €	1,37 €	0,264
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,00354	77,39 €	0,27 €	0,053
	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,02851	123,65 €	3,53 €	0,678
	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,90910	1,00 €	0,91 €	0,175
	Total capítulo cimentación por m ² construido.				6,08 €	1,170
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,01216	31,86 €	0,39 €	0,075
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00194	46,93 €	0,09 €	0,017
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00580	35,95 €	0,21 €	0,040
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01527	28,20 €	0,43 €	0,083
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,04490	22,96 €	1,03 €	0,198
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,00812	21,26 €	0,17 €	0,033
3	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00009	229,31 €	0,02 €	0,004
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00249	181,77 €	0,45 €	0,087
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00566	145,66 €	0,82 €	0,158
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				3,62 €	0,696
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00369	173,59 €	0,64 €	0,123
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00369	182,85 €	0,68 €	0,130
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00025	1.795,95 €	0,44 €	0,085
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00025	4.150,45 €	1,03 €	0,197
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04481	29,48 €	1,32 €	0,254

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva tipo por m² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m² constr.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec. uni.	Valor m²		
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00610	30,30 €	0,18 €	0,036	
	Caja general de protección	ud	0,00040	421,18 €	0,17 €	0,032	
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01221	40,66 €	0,50 €	0,095	
	Total capítulo acometidas por m² construido				4,96 €	0,953	
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	11,3244	1,00 €	11,33 €	2,178	
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,17334	69,36 €	12,02 €	2,312	
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,78058	13,97 €	10,90 €	2,097	
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1m² estructura	m²	1,10000	1,00 €	1,10 €	0,212	
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,74060	8,32 €	6,16 €	1,185	
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	25,03 €	25,03 €	4,814	
3	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,67 €	0,67 €	0,128	
	Total capítulo estructura por m² construido				67,22 €	12,926	
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,20000	69,93 €	13,99 €	2,690	
5	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01454	43,92 €	0,64 €	0,123	
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02000	72,73 €	1,45 €	0,280	
	Canalón de PVC	ml	0,03489	32,17 €	1,12 €	0,216	
	Bajante de pluviales PVC D=83 mm	ml	0,05234	25,54 €	1,34 €	0,257	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,03140	143,23 €	4,50 €	0,865	
	Total capítulo cubierta por m² construido				23,04 €	4,430	
Conductos ventilación	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00543	476,03 €	2,59 €	0,497	
Superf. Ocupad	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m³/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00815	235,55 €	1,92 €	0,369	
0,0052	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,05010	15,82 €	0,79 €	0,152	
m²/m²	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04888	13,90 €	0,68 €	0,131	
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02444	22,79 €	0,56 €	0,107	
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,05010	15,82 €	0,79 €	0,152	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03259	52,60 €	1,71 €	0,330	
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05703	20,21 €	1,15 €	0,222	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				10,19 €	1,960	
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 7 ,incluso manchado	m²	0,35928	69,09 €	24,82 €	4,774	
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,61078	5,46 €	3,33 €	0,641	
0,2058	Tabique de fachada calle	m²	0,28146	18,09 €	5,09 €	0,979	
ml/m2 SUM	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m²	0,08205	50,61 €	4,15 €	0,799	
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,18102	5,46 €	0,99 €	0,190	
Coef. vennti.	Tabique de fachada patio	m²	0,08642	18,09 €	1,56 €	0,301	
0,1992	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,04969	43,78 €	2,18 €	0,418	
m²/m² sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,10881	21,40 €	2,33 €	0,448	
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,09071	25,63 €	2,33 €	0,447	
Superficie ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,14124	25,79 €	3,64 €	0,700	
0,0993	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m²	0,36112	14,80 €	5,34 €	1,028	
m²/m²	Tabicón distribuciones	m²	0,48153	22,67 €	10,92 €	2,099	
	Tabique en distribuciones	m²	0,30585	18,09 €	5,53 €	1,064	
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				72,21 €	13,887	
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,50827	10,31 €	15,56 €	2,992	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,56911	11,09 €	6,31 €	1,213	
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m²	0,15520	18,61 €	2,89 €	0,556	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,11 €/m² compra)	m²	0,54997	26,99 €	14,84 €	2,855	
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				39,60 €	7,615	
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m²	0,36403	7,57 €	2,75 €	0,530	
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,23140	5,76 €	1,33 €	0,256	
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	m²	0,24144	5,15 €	1,24 €	0,239	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,48287	3,92 €	1,89 €	0,364	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,09051	18,41 €	1,67 €	0,320	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13442	15,22 €	2,05 €	0,393	
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				10,93 €	2,103	
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (6 €/m² compra), pegado, incluso solera	m²	0,14855	35,07 €	5,21 €	1,002	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m²	0,57576	35,08 €	20,20 €	3,884	
	Rodapié DM 7x1,20 cm barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,62894	3,96 €	2,49 €	0,479	
	Total capítulo de solados por m² construido				27,90 €	5,366	
Carpintería exterior	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m²	0,12841	125,47 €	16,11 €	3,098	
0,1992	Balcón madera pino del país incluso pintura 1,60x2,20 m.	m²	0,01587	116,75 €	1,85 €	0,356	
m²/m² sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,36278	6,13 €	2,22 €	0,428	
	Colocación carpintería exterior	m²	0,14428	29,16 €	4,21 €	0,809	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,36278	2,14 €	0,78 €	0,149	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,10881	30,41 €	3,31 €	0,636	
	Persiana de plástico totalmente instalada	m²	0,17065	21,72 €	3,71 €	0,713	
	Vidrio climatit 4+12+4 sobre carpintería madera	m²	0,12985	26,10 €	3,39 €	0,652	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva tipo por m² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m² constr.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Valor m²		
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				35,58 €	6,842	
Carpintería interior 0,198 m²/m² sum	Puerta entrada lisa RF-30 incluso barniz	m²	0,00815	384,26 €	3,13 €	0,602	
	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	m²	0,02974	185,98 €	5,53 €	1,063	
	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	m²	0,02444	172,21 €	4,21 €	0,809	
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	m²	0,01629	198,77 €	3,24 €	0,623	
	Colocación de cercos interiores	m²	0,14314	16,78 €	2,40 €	0,462	
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				18,51 €	3,560	
Fontanería Cocina 1 Baño 1 Aseo 1	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00068	1.459,42 €	0,99 €	0,191	
	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00815	138,43 €	1,13 €	0,217	
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,17026	13,37 €	2,28 €	0,438	
	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,00815	193,60 €	1,58 €	0,303	
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00815	270,89 €	2,21 €	0,424	
	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,00815	259,18 €	2,11 €	0,406	
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00815	332,90 €	2,71 €	0,522	
	Bañera 1,2, lavabo, inodoro "Victoria" grifería monomando Victoria aseo	ud	0,00815	487,67 €	3,97 €	0,764	
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,00815	290,60 €	2,37 €	0,455	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00815	425,62 €	3,47 €	0,667	
	Bañera 1,7, lavabo, inodoro, bidé, "Victoria" grifería Monomando Victoria baño	ud	0,00815	617,46 €	5,03 €	0,967	
	Ayudas albañilería	ud	0,00815	383,46 €	3,12 €	0,601	
	Total capítulo de fontanería por m² construido				30,96 €	5,955	
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00034	1.042,82 €	0,35 €	0,068	
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00034	13.546,46 €	4,60 €	0,884	
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00034	14.007,04 €	4,75 €	0,914	
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00034	1.878,54 €	0,64 €	0,123	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00034	2.084,43 €	0,71 €	0,136	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00034	4.167,56 €	1,41 €	0,272	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00034	8.383,28 €	2,85 €	0,547	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00034	16.673,51 €	5,66 €	1,088	
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,03598	75,25 €	2,71 €	0,521	
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,03598	62,29 €	2,24 €	0,431	
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00815	732,79 €	5,97 €	1,148	
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53961	12,06 €	6,51 €	1,252	
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07533	146,29 €	11,02 €	2,119	
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00628	283,22 €	1,78 €	0,342	
	Ayudas de albañilería	ud	0,00815	234,19 €	1,91 €	0,367	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				53,11 €	10,213	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00815	1.185,50 €	9,66 €	1,857	
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00815	624,55 €	5,09 €	0,978	
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00815	136,86 €	1,11 €	0,214	
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00815	97,16 €	0,79 €	0,152	
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00815	170,37 €	1,39 €	0,267	
	Total capítulo de energía solar por m² construido				18,04 €	3,469	
Electricidad	Unidad de contador en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00815	80,41 €	0,66 €	0,126	
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación alta 8 kw	ml	0,17026	14,17 €	2,41 €	0,464	
	Cuadro de protección electrificación alta 8Kw 5 circuitos + 2 calefacción	ud	0,00815	198,43 €	1,62 €	0,311	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00815	299,26 €	2,44 €	0,469	
	Puntos de luz, tomas de energía, punto de timbre vivienda	ud	0,00815	1.218,19 €	9,92 €	1,908	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00815	126,18 €	1,03 €	0,198	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00815	74,01 €	0,60 €	0,116	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00026	3.394,84 €	0,89 €	0,171	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00815	456,79 €	3,72 €	0,716	
	Total capítulo de electricidad por m² construido				23,29 €	4,479	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00029	437,73 €	0,13 €	0,024	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00291	63,76 €	0,19 €	0,036	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00495	12,60 €	0,06 €	0,012	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00291	8,72 €	0,03 €	0,005	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00029	142,76 €	0,04 €	0,008	
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00029	122,83 €	0,04 €	0,007	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00436	7,11 €	0,03 €	0,006	
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00029	822,51 €	0,24 €	0,046	
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00029	2.724,40 €	0,79 €	0,152	
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02037	11,99 €	0,24 €	0,047	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,01920	14,86 €	0,29 €	0,055	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,01920	13,28 €	0,26 €	0,049	
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00233	233,66 €	0,54 €	0,105	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00175	142,98 €	0,25 €	0,048	

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva tipo por m ² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m ² constru.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Valor m ²		
3 Tomas ser.	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00815	103,97 €	0,85 €	0,163	
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02444	125,08 €	3,06 €	0,588	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00815	151,97 €	1,24 €	0,238	
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				8,26 €	1,589	
Ascensor Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi. 3	Contador trifásico y línea distribuidora a cuadro ascensor 4x16+1x16	ud	0,00058	930,68 €	0,54 €	0,104	
	Cuadro de ascensor	ud	0,00058	442,22 €	0,26 €	0,050	
	Derivaciones a cabina ascensor	ud	0,01847	3,29 €	0,06 €	0,012	
	Puntos de luz en recinto	ud	0,00291	23,60 €	0,07 €	0,013	
	Escalera de plataforma en cuarto	ud	0,00058	135,97 €	0,08 €	0,015	
	Ascensor eléctrico paradas sótano, PB y viviendas, 1 m/s.450 Kg.6 personas	ud	0,00058	18.129,44 €	10,56 €	2,031	
	Ayudas albañilería	ud	0,00058	428,71 €	0,25 €	0,048	
	Total capítulo de ascensor por m ² construido				11,82 €	2,273	
Pintura	Gotelé al temple en paredes	m ²	1,47958	2,27 €	3,36 €	0,645	
	Gotelé al temple en techos	m ²	0,57576	2,27 €	1,31 €	0,251	
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,14855	4,13 €	0,61 €	0,118	
	Total capítulo de pintura por m ² construido				5,28 €	1,014	
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00815	238,00 €	1,94 €	0,373	
	Total capítulo de varios por m ² construido				1,94 €	0,373	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	6,02 €	6,02 €	1,157	
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido				6,02 €	1,157	
Elementos comunes Superficie ocupada 0,0984 m ² /m ²	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo	m ²	0,05098	316,87 €	16,16 €	3,107	
	Recinto de ascensor	m ²	0,00555	164,88 €	0,91 €	0,176	
	Portal de acceso, fachada caravista, pavimento de terrazo	m ²	0,02630	491,62 €	12,93 €	2,487	
	Sala máquinas ascensor en cubierta o bajos, incluso gradas acceso	m ²	0,00384	283,24 €	1,09 €	0,209	
	Cuartos de contadores de agua, gas, electricidad y telecomunicaciones	m ²	0,00782	422,66 €	3,31 €	0,636	
	Recintos telecomunicaciones	m ²	0,00390	336,08 €	1,31 €	0,252	
	Sala de calderas calefacción	m ²	0,01344	427,63 €	5,75 €	1,105	
	Total capítulo de elementos comunes por m ² construido				41,46 €	7,972	
Total de ejecución material por m ² . construido de vivienda			122,75 m ²		520,00 €	100,0	

4.1.8 Zona de valor PP. Viviendas protegidas de precio pactado

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

Superficie cocina	12,61 m ²
Superficie 1 baños	4,95 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	119,95 m ²
Fachada a calle	26,39 ml
Tabicón distribuciones	45,98 ml
Tabique distribuciones	9,10 ml
Superficie construida	139,51 m ²
Carpintería exterior	21,71 m ²
Carpintería interior	15,88 m ²
Superficie parcela	200,00 m ²
Altura edificación	B+2
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma				Adosado 139,51 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,14074	18,54 €	2,61 €	0,456
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	78,67 €	2,75 €	0,481

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma				Adosado		139,51	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²		
2 Kg/cm²	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,06442	103,42 €	6,66 €	1,165	
Hormi. limpi.	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m³	0,04132	162,90 €	6,73 €	1,177	
0,50 ml	Total capítulo cimentación por m² construido				18,76 €	3,279	
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,02008	32,58 €	0,65 €	0,114	
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	25,16 €	0,48 €	0,084	
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	20,67 €	1,88 €	0,328	
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	19,22 €	0,30 €	0,053	
2	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00997	176,16 €	1,76 €	0,307	
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	201,48 €	3,06 €	0,535	
	Total capítulo saneamiento por m² construido				8,13 €	1,421	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,01983	150,11 €	2,98 €	0,520	
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,01983	150,11 €	2,98 €	0,520	
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00499	1.377,38 €	6,87 €	1,201	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02743	25,26 €	0,69 €	0,121	
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,07481	26,71 €	2,00 €	0,349	
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm²	ml	0,12468	10,24 €	1,28 €	0,223	
	Total capítulo acometidas por m² construido				16,79 €	2,935	
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m³	0,01832	285,42 €	5,23 €	0,914	
Planta baja	Hierro en Total de la estructura 1 m² construido	kg	11,0039	0,86 €	9,43 €	1,649	
1	Hormigón HA-25/P/20/IIa en Total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16809	59,97 €	10,08 €	1,762	
Plantas vivi.	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,79333	11,97 €	9,50 €	1,660	
2	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,86 €	0,94 €	0,165	
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,72787	7,13 €	5,19 €	0,907	
	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	27,03 €	27,03 €	4,726	
	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,57 €	0,57 €	0,100	
	Total capítulo estructura por m² construido				67,97 €	11,884	
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m²	0,33333	38,96 €	12,99 €	2,270	
3 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,33333	35,24 €	11,75 €	2,054	
100,00 %	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02423	37,64 €	0,91 €	0,159	
inclinada	Canalón de PVC	ml	0,06915	29,60 €	2,05 €	0,358	
2 Alturas	Bajante de PVC D=83 mm	ml	0,06224	24,42 €	1,52 €	0,266	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,06224	148,97 €	9,27 €	1,621	
	Total capítulo cubierta por m² construido				38,48 €	6,728	
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02867	427,07 €	12,24 €	2,141	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,08458	14,37 €	1,22 €	0,212	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,05591	14,37 €	0,80 €	0,140	
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m³/hr,	ud	0,02867	122,56 €	3,51 €	0,614	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,07025	14,37 €	1,01 €	0,176	
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02867	21,57 €	0,62 €	0,108	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03584	21,57 €	0,77 €	0,135	
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06451	18,54 €	1,20 €	0,209	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				21,37 €	3,737	
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta lhd+COTEGRAN RPB	m²	0,43840	45,44 €	19,92 €	3,483	
Coef. Facha.	Tabique de fachada calle	m²	0,35586	17,89 €	6,37 €	1,113	
0,22	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12313	19,97 €	2,46 €	0,430	
ml/m² sum	Alfeizar en ventanas 30x5 cm.	ml	0,10208	21,96 €	2,24 €	0,392	
Coef. Ventil.	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,94289	24,50 €	23,10 €	4,039	
0,181	Tabicón distribuciones	m²	0,60976	23,47 €	14,31 €	2,501	
m²/m² sum	Tabique en distribuciones	m²	0,21353	17,89 €	3,82 €	0,668	
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				72,22 €	12,625	
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,99253	10,47 €	20,87 €	3,648	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,76734	11,18 €	8,58 €	1,500	
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m²	0,03584	17,28 €	0,62 €	0,108	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,11 Euros/m² compra)	m²	0,64774	24,95 €	16,16 €	2,825	
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				46,23 €	8,082	
Aislamientos	Aislamiento camaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m³	m²	0,37553	7,40 €	2,78 €	0,486	
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,39557	4,93 €	1,95 €	0,341	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,03972	15,78 €	0,63 €	0,110	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,10035	15,08 €	1,51 €	0,265	
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				6,87 €	1,201	
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (5,40 Euros/m² compra)	m²	0,18289	32,77 €	5,99 €	1,048	
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (5,40 Euros/m² compra)	m²	0,67692	32,77 €	22,18 €	3,878	
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,73460	4,08 €	3,00 €	0,524	
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,20644	51,91 €	10,72 €	1,873	
	Zanquín madera en gradas	ud	0,22937	4,08 €	0,94 €	0,164	
	Total capítulo de solados por m² construido				42,83 €	7,487	
Carpintería	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m²	0,13851	114,11 €	15,81 €	2,763	

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma			Adosado		139,51	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
exterior	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m²	0,01712	99,27 €	1,70 €	0,297
0,181	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40536	5,26 €	2,13 €	0,372
m²/m² sum	Colocación carpintería exterior	m²	0,15563	27,03 €	4,21 €	0,735
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40536	2,06 €	0,83 €	0,146
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,12313	27,20 €	3,35 €	0,586
	Persiana de plástico totalmente instalada	m²	0,18478	19,30 €	3,57 €	0,623
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m²	0,14006	22,37 €	3,13 €	0,548
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				34,72 €	6,071
Carpintería interior	Puerta acceso vivienda 2,20x1,20 madera maciza incluso barniz	ud	0,00717	507,31 €	3,64 €	0,636
0,114	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,04050	180,58 €	7,31 €	1,279
m²/m² sum	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,02867	173,11 €	4,96 €	0,868
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,02150	187,09 €	4,02 €	0,703
	Colocación de cercos interiores	m²	0,18078	14,38 €	2,60 €	0,455
	Barandado escalera de 90 cm, perfilera metálica y pasamanos madera.	ml	0,07168	106,64 €	7,64 €	1,336
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				30,18 €	5,276
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00717	339,91 €	2,44 €	0,426
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,14909	14,54 €	2,17 €	0,379
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00717	134,23 €	0,96 €	0,168
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00717	258,11 €	1,85 €	0,323
2	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00717	170,98 €	1,23 €	0,214
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00717	367,29 €	2,63 €	0,460
1	Bañera 1,20, lavabo, inodoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00717	443,49 €	3,18 €	0,556
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,01434	291,29 €	4,18 €	0,730
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01434	467,18 €	6,70 €	1,171
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,01434	562,10 €	8,06 €	1,409
	Ayudas albañilería	ud	0,00717	442,32 €	3,17 €	0,554
	Total capítulo de fontanería por m² construido				36,56 €	6,391
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00717	1.700,86 €	12,19 €	2,131
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,07383	11,42 €	0,84 €	0,147
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00717	1.867,13 €	13,38 €	2,340
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,70504	14,98 €	10,56 €	1,846
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08942	151,06 €	13,51 €	2,361
	Ayudas de albañilería	ud	0,00717	172,27 €	1,23 €	0,216
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				51,72 €	9,042
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,00717	2.141,18 €	15,35 €	2,683
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda unifamiliar	ud	0,00717	738,39 €	5,29 €	0,925
	Total capítulo de energía solar por m² construido				20,64 €	3,608
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00499	72,08 €	0,36 €	0,063
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,11870	10,24 €	1,21 €	0,212
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00717	197,72 €	1,42 €	0,248
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00717	336,36 €	2,41 €	0,422
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00717	1.283,97 €	9,20 €	1,609
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00717	232,47 €	1,67 €	0,291
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00499	330,89 €	1,65 €	0,289
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00499	3.026,69 €	15,09 €	2,639
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00717	410,07 €	2,94 €	0,514
	Total capítulo de electricidad por m² construido				35,96 €	6,286
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00119	344,25 €	0,41 €	0,072
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,01195	56,00 €	0,67 €	0,117
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,02031	10,42 €	0,21 €	0,037
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,01195	6,90 €	0,08 €	0,014
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00119	122,33 €	0,15 €	0,026
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,01792	6,09 €	0,11 €	0,019
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00119	704,83 €	0,84 €	0,147
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00119	1.847,80 €	2,21 €	0,386
11 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,07168	12,81 €	0,92 €	0,161
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,07168	12,73 €	0,91 €	0,160
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,07168	11,38 €	0,82 €	0,143
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00060	122,52 €	0,07 €	0,013
3 Tomas ser.	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00717	89,10 €	0,64 €	0,112
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02150	107,18 €	2,30 €	0,403
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00717	130,23 €	0,93 €	0,163
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				11,28 €	1,971
Pintura	Gotelé al temple en paredes	m²	1,92275	1,72 €	3,30 €	0,577
	Gotelé al temple en techos	m²	0,67692	1,72 €	1,16 €	0,203
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,18289	3,31 €	0,60 €	0,106
	Total capítulo de pintura por m² construido				5,07 €	0,886

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma				Adosado	139,51	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	6,23 €	6,23 €	1,089
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				6,23 €	1,089
	Total de ejecución material por m². construido de unifamiliar tipo			139,51 m²	572,00 €	100,00

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

4.2.1 Zonas de valor 01HC, RG, RE, PT.

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	01HC RG – RE – PT			
	Vivienda		Bajera	
	Coste suelo.	Coste const.	Coste suelo.	Coste const.
1.0 SUELO				
1.1 Repercusión del suelo urbanizado (Vr)	1,0000 Vr		1,0000 Vr	
1.2 Arancel Notario escritura compra	0,0014 Vr		0,0014 Vr	
1.3 Arancel Registro escritura compra	0,0007 Vr		0,0007 Vr	
1.4 Transmisiones Patrimoniales 6%	0,0000 Vr		0,0000 Vr	
1.5 Actos Jurídicos Doc. transmisión	0,0050 Vr		0,0050 Vr	
1.6 Arancel Notario segregación agrupación	0,0014 Vr		0,0014 Vr	
1.7 Arancel Registro segregación agrupación	0,0007 Vr		0,0007 Vr	
1.8 Actos Jurídicos Doc. Segregación agru.	0,0050 Vr		0,0050 Vr	
1.9 Contribución Urbana (Bonificación del 90%)	0,0008 Vr		0,0008 Vr	
1.10 Plusvalía municipal venta vivi. (80% del valor real)	0,0129 Vr		0,0150 Vr	
1.0 TOTAL SUELO	1,0300 Vr		1,0300 Vr	
2.0 CONSTRUCCION				
2.1 Ejecución material (Em)		1,0000 Em		1,0000 Em
2.2 Beneficio industrial del coste ejecucion material		0,1000 Em		0,1000 Em
2.3 Honorarios Proyecto y Dirección		0,0754 Em		0,0754 Em
2.4 Honorarios Proyecto y Dir. Seguridad y Prev		0,0012 Em		0,0012 Em
2.5 Estudio geotécnico del suelo		0,0007 Em		0,0007 Em
2.6 Impuesto sobre construcciones		0,0467 Em		0,0467 Em
2.7 Tasa Licencia de obras		0,0050 Em		0,0050 Em
2.8 Tasa Actividad Clasificada sala calderas		0,0014 Em		0,0014 Em
2.9 Tasa vallado		0,0036 Em		0,0036 Em
2.10 Tasa Licencia de primera ocupación		0,0004 Em		0,0004 Em
2.11 Seguro Garantía Decen. 0'65% de 2.1 a 2.6		0,0080 Em		0,0080 Em
2.12 Organismo Técnico Control 0'4% (2.1 a 2.6)		0,0049 Em		0,0049 Em
2.13 Obra Nueva Actos Juri. Doc. 0'05%		0,0050 Em		0,0050 Em
2.14 Obra Nueva Arancel Notario		0,0007 Em		0,0007 Em
2.15 Obra Nueva Arancel Registro		0,0003 Em		0,0003 Em
2.0 TOTAL CONSTRUCCION		1,2500 Em		1,2600 Em
3.0 SUELO Y CONSTRUCCION				
3.1 División Horizontal Actos Juri. Doc	0,0050 Vr	0,0050 Em	0,0050 Vr	0,0050 Em
3.2 División Horizontal Arancel Notario	0,0007 Vr	0,0007 Em	0,0007 Vr	0,0007 Em
3.3 Propiedad y División Horizontal Arancel Registro	0,0015 Vr	0,0015 Em	0,0014 Vr	0,0014 Em
3.0 TOTAL SUELO Y CONSTRUCCION	0,0100 Vr	0,0100 Em	0,0100 Vr	0,0100 Em
4.0 PROMOCION				
4.1 Tasación previa préstamo hippo. 0'1% sobre	0,0011 Vr	0,0014 Em	0,0011 Vr	0,0014 Em
4.2 Comi. Apert. Hipo. 0'5% sobre	0,0065 Vr	0,0079 Em	0,0065 Vr	0,0079 Em
4.3 Actos Jurídicos Docu. Hipoteca 0'5%	0,0065 Vr	0,0079 Em	0,0065 Vr	0,0079 Em
4.4 Arancel Notario préstamo hipotecario	0,0004 Vr	0,0004 Em	0,0004 Vr	0,0004 Em
4.5 Arancel Registro préstamo hipotecario	0,0014 Vr	0,0014 Em	0,0014 Vr	0,0014 Em
4.6 Gastos generales promoción	0,0292 Vr	0,0356 Em	0,0292 Vr	0,0356 Em
4.7 Impuesto de Actividades Económicas	0,0002 Vr	0,0002 Em	0,0002 Vr	0,0002 Em
4.8 Aval viviendas vendidas	0,0022 Vr	0,0027 Em	0,0022 Vr	0,0027 Em
4.9 Gastos Financieros	0,0109 Vr	0,0132 Em	0,0109 Vr	0,0132 Em
4.10 Impuesto Sociedades 25% Benefi.4.11	0,0033 Vr	0,0040 Em	0,0033 Vr	0,0040 Em
4.11 Beneficio Promoción	0,0132 Vr	0,0160 Em	0,0132 Vr	0,0160 Em
4.0 TOTAL PROMOCION	0,0700 Vr	0,0900 Em	0,0700 Vr	0,0900 Em

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	01HC RG – RE – PT			
	Vivienda		Bajera	
	Coste suelo.	Coste const.	Coste suelo.	Coste const.
5.0 VALOR VENTA M2 CONSTRUIDO	1,1100 Vr	1,3500 Em	1,1100 Vr	1,3500 Em

4.2.2 Zonas de valor 02HA, 03AA, 06DD y PP.

Coste del proceso inmobiliario	Zona de valor			
	02HA - 03AA -06DD - PP			
	Vivienda		Bajera	
	Coste suelo.	Coste const.	Coste suelo.	Coste const.
1.0 SUELO				
1.1 Repercusión del suelo urbanizado (Vr)	1,0000 Vr		1,0000 Vr	
1.2 Arancel Notario escritura compra	0,0051 Vr		0,0051 Vr	
1.3 Arancel Registro escritura compra	0,0020 Vr		0,0020 Vr	
1.4 Actos Jurídicos Doc. transmisión	0,0050 Vr		0,0050 Vr	
1.5 Contribución Urbana (Bonificación del 90%)	0,0010 Vr		0,0010 Vr	
1.6 Plusvalía municipal venta vivi. (80% del valor real)	0,0180 Vr		0,0180 Vr	
1.0 TOTAL SUELO	1,0300 Vr		1,0300 Vr	
2.0 CONSTRUCCION				
2.1 Ejecución material (Em)		1,0000 Em		1,0000 Em
2.2 Beneficio industrial del coste ejecucion material		0,1000 Em		0,1000 Em
2.3 Honorarios Proyecto y Dirección		0,0754 Em		0,0754 Em
2.4 Honorarios Proyecto y Dir. Seguridad y Prev		0,0012 Em		0,0012 Em
2.5 Estudio geotécnico del suelo		0,0028 Em		0,0028 Em
2.6 Impuesto sobre construcciones		0,0467 Em		0,0467 Em
2.7 Tasa Licencia de obras		0,0050 Em		0,0050 Em
2.8 Tasa vallado		0,0004 Em		0,0004 Em
2.9 Tasa Licencia de primera ocupación		0,0004 Em		0,0004 Em
2.10 Seguro Garantía Decen. 0'65% de 2.1 a 2.6		0,0080 Em		0,0080 Em
2.11 Organismo Técnico Control 0'4% (2.1 a 2.6)		0,0049 Em		0,0049 Em
2.12 Obra Nueva Actos Juri. Doc. 0'05%		0,0050 Em		0,0050 Em
2.13 Obra Nueva Arancel Notario		0,0027 Em		0,0027 Em
2.14 Obra Nueva Arancel Registro		0,0013 Em		0,0013 Em
2.0 TOTAL CONSTRUCCION		1,2500 Em		1,2500 Em
3.0 PROMOCION				
3.1 Tasación previa préstamo hipot. 0'1% sobre	0,0011 Vr	0,0014 Em	0,0011 Vr	0,0014 Em
3.2 Comi. Apert. Hipo. 0'5% sobre	0,0041 Vr	0,0049 Em	0,0041 Vr	0,0049 Em
3.3 Actos Jurídicos Docu. Hipoteca 0'5%	0,0041 Vr	0,0049 Em	0,0041 Vr	0,0049 Em
3.4 Arancel Notario préstamo hipotecario	0,0004 Vr	0,0004 Em	0,0004 Vr	0,0004 Em
3.5 Arancel Registro préstamo hipotecario	0,0011 Vr	0,0011 Em	0,0011 Vr	0,0011 Em
3.6 Gastos generales promoción	0,0157 Vr	0,0190 Em	0,0157 Vr	0,0190 Em
3.7 Impuesto de Actividades Económicas	0,0026 Vr	0,0026 Em	0,0026 Vr	0,0026 Em
3.8 Aval viviendas vendidas	0,0022 Vr	0,0027 Em	0,0022 Vr	0,0027 Em
3.9 Gastos Gestión Venta	0,0111 Vr	0,0135 Em	0,0111 Vr	0,0135 Em
3.10 Gastos Financieros	0,0094 Vr	0,0113 Em	0,0094 Vr	0,0113 Em
3.11 Impuesto Sociedades 25% Benef. 3.11	0,0065 Vr	0,0079 Em	0,0065 Vr	0,0079 Em
3.12 Beneficio Promoción	0,0260 Vr	0,0315 Em	0,0260 Vr	0,0315 Em
3.0 TOTAL PROMOCION	0,0800 Vr	0,1000 Em	0,0800 Vr	0,1000 Em
4.0 VALOR VENTA M2 CONSTRUIDO	1,1100 Vr	1,3500 Em	1,1100 Vr	1,3500 Em

4.2.3 Zonas de valor 04II, 05II

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	04II – 05II			
	Nave industrial		Entreplanta	
	Coste suelo.	Coste const.	Coste suelo.	Coste const.
1.0 SUELO				
1.1 Repercusión del suelo urbanizado (Vr)	1,0000 Vr		1,0000 Vr	
1.2 Arancel Notario escritura compra	0,0004 Vr		0,0004 Vr	
1.3 Arancel Registro escritura compra	0,0003 Vr		0,0003 Vr	
1.4 Transmisiones Patrimoniales 6%	0,0000 Vr		0,0000 Vr	
1.5 Actos Jurídicos Doc. transmisión	0,0050 Vr		0,0050 Vr	
1.6 Arancel Notario segregación agrupación	0,0004 Vr		0,0004 Vr	
1.7 Arancel Registro segregación agrupación	0,0003 Vr		0,0003 Vr	
1.8 Actos Jurídicos Doc. Segregación agru.	0,0050 Vr		0,0050 Vr	
1.9 Contribución Urbana (Bonificación del 90%)	0,0017 Vr		0,0017 Vr	
1.10 Plusvalía municipal venta vivi. (80% del valor real)	0,0112 Vr		0,0112 Vr	
1.0 TOTAL SUELO	1,0300 Vr		1,0300 Vr	
2.0 CONSTRUCCION				
2.1 Ejecución material (Em)		1,0000 Em		1,0000 Em
2.2 Beneficio industrial del coste ejecucion material		0,1000 Em		0,1000 Em
2.3 Honorarios Proyecto y Dirección		0,0559 Em		0,0559 Em
2.4 Honorarios Proyecto y Dir. Seguridad y Prev		0,0012 Em		0,0012 Em
2.5 Estudio geotécnico del suelo		0,0029 Em		0,0029 Em
2.6 Impuesto sobre construcciones		0,0467 Em		0,0467 Em
2.7 Tasa Licencia de obras		0,0050 Em		0,0050 Em
2.8 Tasa vallado		0,0082 Em		0,0082 Em
2.9 Tasa Licencia de primera ocupación		0,0001 Em		0,0001 Em
2.10 Seguro Garantía Decen. 0'65% de 2.1 a 2.6		0,0079 Em		0,0079 Em
2.11 Organismo Técnico Control 0'4% (2.1 a 2.6)		0,0048 Em		0,0048 Em
2.12 Obra Nueva Actos Juri. Doc. 0'05%		0,0050 Em		0,0050 Em
2.13 Obra Nueva Arancel Notario		0,0003 Em		0,0003 Em
2.14 Obra Nueva Arancel Registro		0,0002 Em		0,0002 Em
2.0 TOTAL CONSTRUCCION		1,2400 Em		1,2400 Em
3.0 SUELO Y CONSTRUCCION				
3.1 División Horizontal Actos Juri. Doc	0,0050 Vr	0,0050 Em	0,0050 Vr	0,0050 Em
3.2 División Horizontal Arancel Notario	0,0003 Vr	0,0003 Em	0,0003 Vr	0,0003 Em
3.3 Propiedad y División Horizontal Arancel Registro	0,0005 Vr	0,0005 Em	0,0005 Vr	0,0005 Em
3.0 TOTAL SUELO Y CONSTRUCCION	0,0100 Vr	0,0100 Em	0,0100 Vr	0,0100 Em
4.0 PROMOCION				
4.1 Tasación previa préstamo hippo. 0'1% sobre	0,0011 Vr	0,0013 Em	0,0011 Vr	0,0013 Em
4.2 Comi. Apert. Hipo. 0'5% sobre	0,0039 Vr	0,0048 Em	0,0039 Vr	0,0048 Em
4.3 Gastos generales promoción	0,0102 Vr	0,0125 Em	0,0102 Vr	0,0125 Em
4.4 Impuesto de Actividades Económicas	0,0034 Vr	0,0034 Em	0,0034 Vr	0,0034 Em
4.5 Aval naves vendidas	0,0022 Vr	0,0026 Em	0,0022 Vr	0,0026 Em
4.6 Gastos Gestión Venta	0,0000 Vr	0,0000 Em	0,0000 Vr	0,0000 Em
4.7 Gastos Financieros	0,0178 Vr	0,0215 Em	0,0178 Vr	0,0215 Em
4.8 Impuesto Sociedades 25% Benefi.4.9	0,0032 Vr	0,0039 Em	0,0032 Vr	0,0039 Em
4.9 Beneficio Promoción	0,0128 Vr	0,0155 Em	0,0128 Vr	0,0155 Em
4.0 TOTAL PROMOCION	0,0500 Vr	0,0700 Em	0,0500 Vr	0,0700 Em
5.0 VALOR VENTA M2 CONSTRUIDO	1,0800 Vr	1,3200 Em	1,0800 Vr	1,3200 Em

4.3 Costes de mercado de la urbanización

4.3.1 Coste de urbanización en zona de valor 01, 02 y 03.

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en esta zona de valor es de 28,00 €/m², de acuerdo con el tipo de unidad de ejecución cuyas características se expresan a continuación:

Características generales de la urbanización										
Entidad de población	Unidad ejecución	Superficie				Ancho calles	Número viviendas	Edificabilidad (m ² /m ²)	Coste urbanización espacio público	Coste urbanización bruto
		Unidad	Parcelas privadas	Viales	Zonas verdes					
Ribaforada	AA1-S 1	3.346,00	1.757,00	1.075,00	514,00	10,00	15,00	0,70	53,08	25,21
Ribaforada	S-3UE1	7.765,00	2.614,00	4.611,00	540,00	12,00	28,00	0,80	64,11	42,53
Ribaforada	S-3 UE2	6.215,00	2.615,00	2.875,00	725,00	12,00	28,00	0,98	59,98	34,75
Ribaforada	S-3 UE3	8.601,00	3.460,00	4.166,00	975,00	12,00	43,00	0,73	60,21	35,99
Ribaforada	S-3 UE4	3.788,00	1.150,00	1.286,00	1.352,00	15,00	19,00	0,68	41,61	28,98
Ribaforada	S-4 UE1	87.860,00	26.439,00	39.537,00	21.447,00	17,00	217,00	0,51	48,64	33,76
Media		19.595,83	6.339,17	8.925,00	4.258,83	13	58	0,73	52,00	35,00

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

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Un.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m ³	0,73950	1,45 €	1,07 €	3,98
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m ³	0,11050	5,72 €	0,63 €	2,35
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m ³	0,450000	1,10 €	0,50 €	1,85
	Total capítulo movimiento de tierras por m ²				2,20 €	8,19
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,00185	11,49 €	0,02 €	0,08
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,01549	14,05 €	0,22 €	0,81
	Aridos filtrantes	m ³	0,00245	10,49 €	0,03 €	0,10
	Total capítulo drenajes por m ²				0,26 €	0,99
Saneamiento de pluviales y fecales 0,30 ml diametro	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,08897	1,84 €	0,16 €	0,61
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,05931	7,04 €	0,42 €	1,56
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,10123	1,10 €	0,11 €	0,42
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,04707	11,72 €	0,55 €	2,06
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,02487	19,51 €	0,49 €	1,81
	Colector hormigón centrifugado estanco fecales	ml	0,02125	21,71 €	0,46 €	1,72
	Pozo de registro D=100 cm y H=250 cm	ud	0,00177	543,91 €	0,96 €	3,59
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,00179	115,03 €	0,21 €	0,77
	Acometida a colector	ud	0,00330	41,46 €	0,14 €	0,51
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m ²				3,50 €	13,03
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m ³	0,02417	1,84 €	0,04 €	0,17
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m ³	0,01036	7,04 €	0,07 €	0,27
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m ³	0,02554	1,10 €	0,03 €	0,10
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,04023	21,87 €	0,88 €	3,28
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,00075	59,86 €	0,04 €	0,17
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,00075	38,46 €	0,03 €	0,11
	Válvula de compuerta con bridas para diámetro medio, cuerpo y tapa fundición nodular	ud	0,00137	213,98 €	0,29 €	1,09
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00137	204,59 €	0,28 €	1,05
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,00010	417,20 €	0,04 €	0,15
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00010	204,59 €	0,02 €	0,07
	Boca de riego.	ud	0,00027	198,55 €	0,05 €	0,20
	Acometida a edificaciones, toma red, 5 m piliétileno, registro, válvulas.	ud	0,00137	209,34 €	0,29 €	1,07
	Total capítulo distribución de agua por m ²				2,07 €	7,73
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,06073	21,12 €	1,28 €	4,78
	Arqueta trocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,00152	194,68 €	0,30 €	1,10
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,000017	16.148,32 €	0,27 €	1,02
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,000017	15.205,32 €	0,26 €	0,96
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 Al	ml	0,01215	8,48 €	0,10 €	0,38
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 Al	ml	0,03036	6,15 €	0,19 €	0,70
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm2 Al	ml	0,01822	3,81 €	0,07 €	0,26
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,00144	124,78 €	0,18 €	0,67
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm2 Al	ml	0,01215	20,70 €	0,25 €	0,94
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,00006	672,17 €	0,04 €	0,15

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m².				2,94 €	10,95
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,03279	8,06 €	0,26 €	0,99
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,00083	36,69 €	0,03 €	0,11
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,00009	72,70 €	0,01 €	0,02
	Total capítulo distribución de gas natural por m².				0,30 €	1,12
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,04129	8,89 €	0,37 €	1,37
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00138	12,91 €	0,02 €	0,07
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,00030	348,00 €	0,11 €	0,39
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,00005	225,90 €	0,01 €	0,05
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,00090	65,25 €	0,06 €	0,22
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00018	316,22 €	0,06 €	0,21
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,000011	2.552,12 €	0,03 €	0,11
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,05708	0,52 €	0,03 €	0,11
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,00310	6,56 €	0,02 €	0,08
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,00844	15,73 €	0,13 €	0,49
	Punto distribución TB compuesto:chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaeti	ud	0,00008	112,75 €	0,01 €	0,03
	Punto interconexión TB compuesto:chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaeti	ud	0,000011	340,32 €	0,00 €	0,01
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,00022	670,11 €	0,14 €	0,54
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivador	ml	0,03765	3,97 €	0,15 €	0,56
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,000011	18.956,37 €	0,21 €	0,79
	Total capítulo de canalización telefónica por m².				1,35 €	5,02
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,05625	10,52 €	0,59 €	2,21
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,00169	42,31 €	0,07 €	0,27
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,00041	71,24 €	0,03 €	0,11
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,00222	21,66 €	0,05 €	0,18
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,00029	15,69 €	0,00 €	0,02
	Báculo farola H=6 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00222	472,01 €	1,05 €	3,90
	Farola jardín H=4 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00029	276,09 €	0,08 €	0,30
	Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.	ud	0,00011	939,54 €	0,10 €	0,37
	Equipo estático- estabilizador de tensión y reductor de flujo luminoso de 45 KVA,	ud	0,00011	313,18 €	0,03 €	0,12
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm²	ud	0,04145	2,18 €	0,09 €	0,34
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²	ud	0,01871	4,81 €	0,09 €	0,33
	Total capítulo de alumbrado público por m².				2,18 €	8,14
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m³	0,00522	1,84 €	0,01 €	0,04
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,00522	1,10 €	0,01 €	0,02
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,00022	59,86 €	0,01 €	0,05
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,04260	4,08 €	0,17 €	0,65
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,00020	80,60 €	0,02 €	0,06
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,00071	24,57 €	0,02 €	0,06
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,00328	4,72 €	0,02 €	0,06
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,00001	473,35 €	0,00 €	0,01
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,000004	848,14 €	0,00 €	0,01
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,027167	0,95 €	0,03 €	0,10
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,100000	0,28 €	0,03 €	0,11
	Total capítulo de riego por aspersión por m².				0,31 €	1,16
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m³	0,22378	8,10 €	1,81 €	6,75
	Subbase granular todo-uno en aceras	m³	0,08192	8,10 €	0,66 €	2,47
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m³	0,10354	8,50 €	0,88 €	3,28
	Bordillo de piedra 30/15/15 en aceras.	ml	0,05344	19,39 €	1,04 €	3,86
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,05344	3,88 €	0,21 €	0,77
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,01184	8,43 €	0,10 €	0,37
	Pavimento de baldosa hidráulica de 4 tacos, incluso solera de hormigón de 12 cm	m²	0,12145	17,17 €	2,09 €	7,77
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m²	0,01043	10,16 €	0,11 €	0,39
	Aparcamiento de solera de hormigón ruleteado de 20 cm	m²	0,10560	17,55 €	1,85 €	6,91
	Caz prefabricado hormigón, seccion V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,05465	8,04 €	0,44 €	1,64
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m²	0,17125	2,20 €	0,38 €	1,40
	Capa rodadura aglomerado ofítico S12 4cm.	m²	0,17125	2,13 €	0,37 €	1,36
	Total capítulo aceras y calzadas por m².				9,93 €	36,99
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m²	0,08586	4,14 €	0,36 €	1,32
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m²	0,08586	1,47 €	0,13 €	0,47
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,00717	29,55 €	0,21 €	0,79
	Arbustos de porte medio	ud	0,03999	9,50 €	0,38 €	1,42
	Total capítulo de jardinería por m².				1,07 €	4,00
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00018	203,01 €	0,04 €	0,14
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00008	395,79 €	0,03 €	0,12
	Papelería pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,00056	60,55 €	0,03 €	0,13
	Fuente tipo Cantabrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,00002	854,00 €	0,02 €	0,06

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m²	0,00079	23,68 €	0,02 €	0,07
	Parque infantil compuesto por: toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,000004	7.489,09 €	0,03 €	0,11
	Total capítulo de mobiliario urbano por m².				0,17 €	0,63
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,00096	95,91 €	0,09 €	0,34
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m²	0,00759	4,97 €	0,04 €	0,14
	Total capítulo de señalización viaria por m².				0,13 €	0,48
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,00061	38,41 €	0,02 €	0,09
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,00015	66,35 €	0,01 €	0,04
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,00172	13,62 €	0,02 €	0,09
	Ensayos de tierras y varios 25% anteriores	ud	0,25000	0,08 €	0,02 €	0,07
	Total capítulo de ensayos de control por m².				0,08 €	0,28
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m²	0,01161	7,02 €	0,08 €	0,30
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m².				0,08 €	0,30
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	26,57 €	0,27 €	0,99
	Total capítulo de seguridad y salud por m².				0,27 €	0,99
1	Total de ejecución material por m². de urbanización				26,84 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,59 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,57 €	2,14
	Total 1+2+3				28,00 €	104,33

El coste de la urbanización por m2 de terreno bruto se estima para las zonas de valor 01, 02 y 03 de acuerdo con las características que a continuación se describen:

Movimiento de tierras	2,54 €/m²
Saneamiento	3,50 €/m²
Distribución de aguas	2,07 €/m²
Distribución de energía	2,94 €/m²
Otras redes	1,65 €/m²
Alumbrado público	2,18 €/m²
Calzadas y aceras	11,56 €/m²
Jardinería	1,39 €/m²
Mobiliario	0,17 €/m²
Total ejecución material	28,00 €/m²
Beneficio industrial	4,20 €/m²
Licencia y honorarios	2,80 €/m²
Total	35,00 €/m²

4.3.2 Coste de urbanización en la zona de valor 04 y 05

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

Características generales de la urbanización										
Entidad de población	Unidad ejecución	Superficie				Ancho calles	Número naves	Edificabilidad (m2/m2)	Coste urbanización espacio público	Coste urbanización bruto
		Unidad	Parcelas privadas	Viales	Zonas verdes					
Ribaforada	S-5 UE1	134.656,00	93.850,00	26.743,00	14.063,00	18	84	0,75	46,67	14,14
Ribaforada	S-6 UE1	105.573,00	67.619,00	23.727,00	14.227,00	18	29	0,70	43,88	15,78
Ribaforada	S-6 UE2	94.870,00	68.348,00	13.603,00	12.919,00	18	29	0,60	42,04	11,75
Ribaforada	S-6 UE3	25.274,00	13.674,00	2.968,00	8.632,00	18	08	0,72	27,04	12,41
Ribaforada	S-7 UE1	151.059,00	98.905,00	38.316,00	13.838,00	15	60	0,69	48,79	16,85
Ribaforada	S-7 UE2	34.344,00	21.480,00	7.236,00	5.628,00	18	04	0,36	42,59	15,95
Media		90.962,67	60.646,00	18.765,50	11.551,17	18	36	0,64	45,00	15,00

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

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uní.	Cua. m²	Prec. uní.	Coste m²	%
de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m³	0,11050	5,86 €	0,65 €	5,64
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m³	0,450000	1,13 €	0,51 €	4,43
	Total capítulo movimiento de tierras por m²				2,25 €	19,61
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,00108	11,79 €	0,01 €	0,11
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,00601	14,41 €	0,09 €	0,75
	Aridos filtrantes	m³	0,00117	10,76 €	0,01 €	0,11
	Total capítulo drenajes por m².				0,11 €	0,97
Saneamiento de pluviales y fecales 0,30 ml diametro	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m³	0,03769	1,89 €	0,07 €	0,62
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m³	0,02513	7,22 €	0,18 €	1,58
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,04290	1,13 €	0,05 €	0,42
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,02256	12,02 €	0,27 €	2,36
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,00913	20,01 €	0,18 €	1,59
	Colector hormigón centrifugado estanco fecales	ml	0,00825	22,27 €	0,18 €	1,60
	Pozo de registro D=100 cm y H=250 cm	ud	0,00069	557,86 €	0,38 €	3,34
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,00069	117,98 €	0,08 €	0,71
	Acometida a colector	ud	0,00128	42,52 €	0,05 €	0,47
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m².				1,46 €	12,69
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m³	0,00826	1,89 €	0,02 €	0,14
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m³	0,00354	7,22 €	0,03 €	0,22
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m³	0,00821	1,13 €	0,01 €	0,08
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,01354	22,43 €	0,30 €	2,64
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,00044	61,40 €	0,03 €	0,23
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,00044	39,45 €	0,02 €	0,15
	Válvula de compuerta con bridas para diámetro medio, cuerpo y tapa fundición nodular	ud	0,00031	219,47 €	0,07 €	0,60
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00031	209,84 €	0,07 €	0,57
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,00004	430,04 €	0,02 €	0,14
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00004	209,84 €	0,01 €	0,07
	Boca de riego.	ud	0,00011	203,83 €	0,02 €	0,19
	Acometida a edificaciones, toma red, 5 m piliético, registro, válvulas.	ud	0,00053	821,92 €	0,44 €	3,79
	Total capítulo distribución de agua por m².				1,01 €	8,82
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,01650	21,70 €	0,36 €	3,12
	Arqueta trocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,00059	199,67 €	0,12 €	1,02
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,000007	16.562,45 €	0,11 €	0,94
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,000007	15.597,27 €	0,10 €	0,89
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 Al	ml	0,00472	8,70 €	0,04 €	0,36
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 Al	ml	0,01179	6,31 €	0,07 €	0,65
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm2 Al	ml	0,00707	3,91 €	0,03 €	0,24
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,00056	127,98 €	0,07 €	0,62
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm2 Al	ml	0,00472	21,23 €	0,10 €	0,87
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,00002	689,41 €	0,02 €	0,14
Distribución de gas natural	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m².				1,02 €	8,85
	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,01273	8,27 €	0,11 €	0,92
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,00032	37,63 €	0,01 €	0,11
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,00003	74,56 €	0,00 €	0,02
Telecomunicaciones	Total capítulo distribución de gas natural por m².				0,12 €	1,04
	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,01603	9,11 €	0,15 €	1,27
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00053	13,24 €	0,01 €	0,06
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,00012	356,92 €	0,04 €	0,37
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,00002	231,69 €	0,00 €	0,04
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,00035	66,92 €	0,02 €	0,20
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00007	324,33 €	0,02 €	0,20
	Total capítulo de canalización telefónica por m².				0,25 €	2,14
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,02203	10,79 €	0,24 €	2,07
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,00030	43,39 €	0,01 €	0,11
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,00016	73,06 €	0,01 €	0,10
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,00037	22,21 €	0,01 €	0,07
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,00017	16,10 €	0,00 €	0,02
	Báculos farola H= 4m luminaria 100 w tipo sencillo.	ud	0,00037	245,51 €	0,09 €	0,78
	Farola jardín H= 4m luminaria 100 w tipo sencillo.	ud	0,00017	245,51 €	0,04 €	0,36
	Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.	ud	0,00001	1.538,76 €	0,02 €	0,13
	Equipo estático- estabilizador de tensión y reductor de flujo luminoso de 45 KVA,	ud	0,00001	2.091,17 €	0,02 €	0,18
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm²	ud	0,01609	2,23 €	0,04 €	0,31
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²	ud	0,00822	4,93 €	0,04 €	0,35
	Total capítulo de alumbrado público por m².				0,52 €	4,51
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m³	0,00305	1,89 €	0,01 €	0,05
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,00305	1,13 €	0,00 €	0,03
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,00013	61,40 €	0,01 €	0,07

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uní.	Cua. m²	Prec. uní.	Coste m²	%
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,02489	4,18 €	0,10 €	0,91
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,00012	82,66 €	0,01 €	0,08
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,00041	25,20 €	0,01 €	0,09
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,00191	4,84 €	0,01 €	0,08
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,00000	485,49 €	0,00 €	0,02
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso amario de chapa galvanizada.	ud	0,000002	869,89 €	0,00 €	0,02
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado progamadores	ud	0,015873	0,97 €	0,02 €	0,13
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,100000	0,17 €	0,02 €	0,15
	Total capítulo de riego por aspersión por m².				0,19 €	1,63
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m³	0,10268	8,31 €	0,85 €	7,42
	Subbase granular todo-uno en aceras	m³	0,03586	8,31 €	0,30 €	2,59
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m³	0,04751	8,72 €	0,41 €	3,60
	Bordillo de hormigón 25/15/12 en aceras.	ml	0,02075	11,03 €	0,23 €	1,99
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,02075	3,98 €	0,08 €	0,72
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,00692	8,65 €	0,06 €	0,52
	Pavimento de solera de hormigón ruleteado, incluso solera de 12 cm	m²	0,05305	15,16 €	0,80 €	7,00
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m²	0,00127	10,42 €	0,01 €	0,12
	Aparcamiento de solera de hormigón ruleteado de 20 cm	m²	0,04100	18,00 €	0,74 €	6,42
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,02122	8,25 €	0,18 €	1,52
	Capa rodadura aglomerado ofítico S12 4cm.	m²	0,09006	3,28 €	0,30 €	2,57
	Total capítulo aceras y calzadas por m².				3,96 €	34,48
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m²	0,02609	4,24 €	0,11 €	0,96
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m²	0,07826	1,51 €	0,12 €	1,03
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,00127	30,31 €	0,04 €	0,33
	Arbustos de porte medio	ud	0,00254	9,74 €	0,02 €	0,22
	Total capítulo de jardinería por m².				0,29 €	2,54
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00030	208,22 €	0,06 €	0,54
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,00023	62,10 €	0,01 €	0,13
	Total capítulo de mobiliario urbano por m².				0,08 €	0,67
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,00037	98,37 €	0,04 €	0,32
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m²	0,00295	5,09 €	0,02 €	0,13
	Total capítulo de señalización viaria por m².				0,05 €	0,45
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,00024	39,40 €	0,01 €	0,08
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,00006	68,05 €	0,00 €	0,03
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,00067	13,97 €	0,01 €	0,08
	Ensayos de tierras y varios 25% anteriores	ud	0,25000	0,03 €	0,01 €	0,07
	Total capítulo de ensayos de control por m².				0,03 €	0,26
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m²	0,00546	7,20 €	0,04 €	0,34
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m².				0,04 €	0,34
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	11,38 €	0,11 €	0,99
	Total capítulo de seguridad y salud por m².				0,11 €	0,99
1	Total de ejecución material por m². de urbanización				11,49 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,25 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,26 €	2,14
	Total 1+2+3				12,00 €	104,33

El coste de la urbanización por m2 de terreno bruto se estima para las zonas de valor 04 y 05 de acuerdo con las características que a continuación se describen:

Movimiento de tierras	2,40 €/m²
Saneamiento	1,46 €/m²
Distribucion de aguas	1,01 €/m²
Distribución de energía	1,02 €/m²
Otras redes	0,37 €/m²
Alumbrado público	0,52 €/m²
Calzadas y aceras	4,66 €/m²
Jardinería	0,48 €/m²
Mobiliario	0,08 €/m²
Total ejecución material	12,00 €/m²
Beneficio industrial	1,80 €/m²
Licencia y honorarios	1,20 €/m²
Total	15,00 €/m²

5. VALORACIÓN DEL SUELO

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

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

En notación matemática:

$$VR_{i0} = \frac{VM_{i0} - VAC_{i0}}{ks_i \times c_{24jk}}$$

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	Uso predominante	Uso pormenorizado	Tipo edificación	Uso	K _c	K _s	Valor de repercusión del suelo urbanizado €/m ²	Código de identificación
01	H	C	Todas las edificaciones	Residencial	1,35	1,11	95,00	01
				Resto de usos	1,35	1,11	40,00	02
02	H	A	Todas las edificaciones	Residencial	1,35	1,11	105,00	01
				Resto de usos	1,35	1,11	40,00	02
03	A	A	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,35	1,11	150,00	01
				Resto usos	1,35	1,11	57,00	02
04	I	I	Todas las edificaciones	Todos los usos en planta baja	1,32	1,08	50,00	01
05	I	I	Todas las edificaciones	Todos los usos en planta baja	1,32	1,08	55,00	01
				Todos los usos en resto plantas	1,32	1,08	25,00	02
06	D	D	Todas las edificaciones	Resto usos	1,35	1,11	11,00	01
				Almacenaje, agrario e industrial	1,35	1,11	5,00	02

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

Uso		Planta		01H C	02H A	03AA	04II	05II	06D D
Código	Descripción	Descripción							
01	Residencial	Baja	01	01	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01	02	01	
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	01	
		Bajo rasante	01	01	01	01	02	01	
02	Almacenaje	Baja	02	02	02	01	01	02	
		Semisótano	02	02	02	01	01	02	
		Entreplanta	02	02	02	01	02	02	
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	02	
		Bajo rasante	02	02	02	01	02	02	
03	Agrario	Baja	02	02	02	01	01	02	
		Semisótano	02	02	02	01	01	02	
		Entreplanta	02	02	02	01	02	02	
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	02	
		Bajo rasante	02	02	02	01	02	02	
04	Industrial	Baja	02	02	02	01	01	02	

Uso		Planta	01H C	02H A	03AA	04II	05II	06D D
Código	Descripción	Descripción						
		Semisótano	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	01	02	02
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	01	02	02
05	Comercial	Baja	02	02	02	01	01	01
		Semisótano	02	02	02	01	01	01
		Entreplanta	02	02	02	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	01	02	02
06	Oficina	Baja	02	02	02	01	01	01
		Semisótano	02	02	02	01	01	01
		Entreplanta	02	02	02	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	01	02	02
07	Espectáculos	Baja	02	02	02	01	01	01
		Semisótano	02	02	02	01	01	01
		Entreplanta	02	02	02	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	01	02	02
08	Deportivo	Baja	02	02	02	01	01	01
		Semisótano	02	02	02	01	01	01
		Entreplanta	02	02	02	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	01	02	02
09	Hostelería	Baja	02	02	02	01	01	01
		Semisótano	02	02	02	01	01	01
		Entreplanta	02	02	02	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	01	02	02
10	Docente	Baja	02	02	02	01	01	01
		Semisótano	02	02	02	01	01	01
		Entreplanta	02	02	02	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	01	02	02
11	Público	Baja	02	02	02	01	01	01
		Semisótano	02	02	02	01	01	01
		Entreplanta	02	02	02	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	01	02	02
12	Sanitario	Baja	02	02	02	01	01	01
		Semisótano	02	02	02	01	01	01
		Entreplanta	02	02	02	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	01	02	02
1330	Singulares (Bajera)	Baja	02	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	01	02	02
		Resto de plantas	01	01	01	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	01	02	02
13	Singulares (Resto)	Baja	02	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	01	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	01	02	02
14	Auxiliares	Baja	02	02	02	01	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	01	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	01	02	02
15	Vías urbanas	Todas	02	02	02	01	02	02
19	Inespecífico	Baja	02	02	02	01	02	02
		Semisótano	02	02	02	01	02	02
		Entreplanta	02	02	02	01	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	01	02	02

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

5.2.1 Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

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

-	SCp < 40 m2:	$C_{ks} = 1,10$
-	40 m2 < SCp < 200 m2	$C_{ks} = 1,1563 - 0,0013 \times SC_p$
-	SCp > 200 m2:	$C_{ks} = 0,89$

Siendo:

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

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

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

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

Siendo

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

5.2.2 Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa

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

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

Siendo:

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

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

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

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

Siendo

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

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

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

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

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

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

- Suelo ordenado con urbanización consolidada:

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

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

- Suelo ordenado neto:

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

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

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

Siendo:

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

● Suelo ordenado bruto:

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

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

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

Siendo:

CU_{ij}	Coste de urbanización por m ² de de suelo a urbanizar j que se encuentra en l polígono fiscal i
CU_{i0}	Coste de urbanización por m ² 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 la parcelas resultantes

● Suelo con aprovechamiento tipo:

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

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

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

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

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

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
$c082_k$	Coeficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo a la Norma 8.2.
$c05_k$	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 recintos libres de construcciones que consolidan, es decir, recintos que cuentan con espacios libres de construcciones donde se produce un incremento de valor derivado de la existencia de dicha superficie de suelo que, sin aportar un mayor aprovechamiento urbanístico, ofrece la posibilidad de otros usos no constructivos, al valor del suelo no consolidado se sumará el valor del suelo libre potencialmente. Este valor podrá aplicarse también a los recintos incluidos en ese ámbito, carentes de construcción y cuya edificabilidad sea igual a cero.

5.5 Determinación del valor del suelo libre consolidado

De acuerdo a lo establecido en la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), el valor por metro cuadrado asignable al suelo libre consolidado de los recintos dotados de construcciones o al suelo libre potencialmente consolidado en recintos con aprovechamiento urbanístico potencial pero libres de construcción, será el que se muestra en la siguiente tabla por zona de valor, que se ha obtenido como un porcentaje del valor de repercusión del uso predominante, a excepción de las zonas de valor 06DD en la que toma como referencia su valor básico

Zona de valor	Valor de repercusión de uso predominante	% de cálculo	Valor suelo libre consolidado
01	95,00 €/m2	10%	9,50 €/m2
02	105,00 €/m2	10%	10,50 €/m2
03	150,00 €/m2	10%	15,00 €/m2
04	50,00 €/m2	10%	5,00 €/m2
05	55,00 €/m2	10%	5,50 €/m2
06	11,00 €/m2		3,00 €/m2

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

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

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

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

1. Superficie de cálculo: Se utilizará como superficie de cálculo la superficie de la parcela o, en su caso, subparcela que figure en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra.
2. Obtención del valor unitario: el valor unitario depende del municipio en que radique el bien y de su clasificación catastral (tipo y clase) y se encuentra en las Tablas 13-001 a 13-004 y 13-006 (en euros)

por hectárea). En las parcelas cuya clase no sea un número entero, el valor por unidad de superficie se obtendrá interpolando entre las clases enteras inmediatamente inferior y superior de la siguiente forma:

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

Donde:

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

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

1. VALOR REGISTRAL

1.1 Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles

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

$$VU_{ijkl} = [VAC_l + VR_{ijk} \times ks_{ik} \times [SCC_l + \sum_m f_{lm} \times SCC_m]] \times c_{082l}$$

Siendo:

VU_{ijkl}	Valor de la unidad inmobiliaria l, del uso constructivo k, que se encuentra en el recinto j del polígono fiscal i.
VAC_l	Valor Actual de Construcción de la unidad inmobiliaria l
VR_{ijk}	Valor de repercusión por metro cuadrado construido del uso k en el recinto j del polígono fiscal i
ks_{ik}	Coefficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso k en el polígono fiscal i
SCC_l	Superficie construida de cálculo para la unidad inmobiliaria l
f_{lm}	Coefficiente de participación de la unidad l en el elemento común afectado por repercusión m
SCC_m	Superficie construida de cálculo para el elemento común afectado por repercusión m
c_{082k}	Coefficiente corrector total derivado de las características de la unidad l, de acuerdo a la norma 8.2

Al valor así obtenido para la unidad se le añadirá, en su caso, el producto de su coeficiente de finca f_{i0} por la suma del valor del suelo no consolidado del recinto, 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).

1.2 Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral

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

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

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

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

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

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

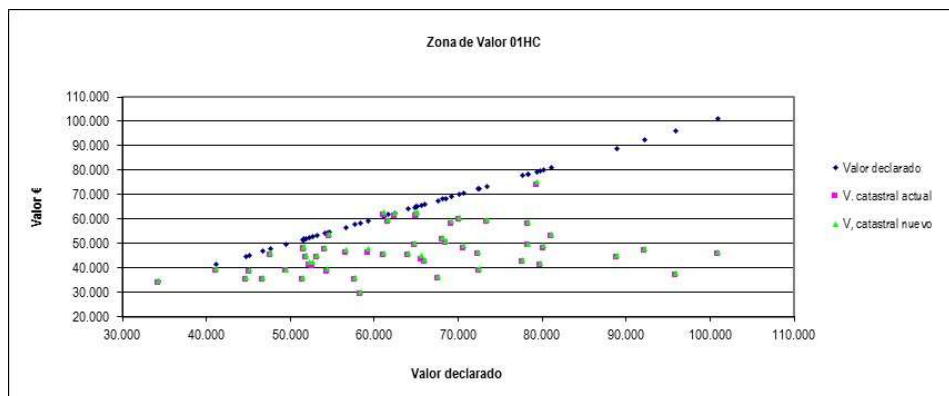
1.3.1 Zona de valor 01. Casco Histórico

1.3.1.1 Parcela tipo 01HC. Comparación de valores de pisos

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 01HC en la zona de valor 01 de Ribaforada, compuesta por 53 elementos de los 204 pisos no sujetos a ningún régimen de protección que componen el total, presenta los siguientes valores estimados para cada muestra mediante el método aditivo, tanto el valor catastral actual como el que resulta de aplicar las nuevas determinaciones recogidas en la normativa actualmente en vigor y los nuevos datos de valoración establecidos en los puntos anteriores, y la valoración realizada según las disposiciones recogidas en el Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios en el mercado:

Código de identificación	Pisos						
	Superficies			Valor declarado actualizado (sin garaje o trastero)	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor modelos estadísticos
	Util	Construida privada	Construida				
20800216	8,28	9,60	11,51	18.036,90 €	1.882,84 €	2.677,84 €	
20800218	88,45	102,60	119,01	59.277,29 €	45.922,01 €	47.576,24 €	43.092,00 €
20800219	81,12	94,10	111,93	65.604,12 €	43.297,47 €	44.863,09 €	39.522,00 €
20800220	68,71	79,70	98,13	54.384,00 €	38.147,58 €	39.540,12 €	33.474,00 €
20800234	82,49	95,69	111,50	61.699,02 €	58.508,51 €	59.655,30 €	40.189,80 €
20800236	81,50	94,54	110,16	78.373,67 €	57.805,42 €	58.938,43 €	39.706,80 €
20800233	82,49	95,69	111,50	73.420,31 €	58.508,51 €	59.655,30 €	40.189,80 €
20800235	54,34	63,04	73,45	72.497,29 €	38.824,81 €	39.608,17 €	33.227,75 €
20800230	57,22	66,38	77,35	79.719,21 €	40.885,91 €	41.710,86 €	32.234,79 €
20800249	87,07	101,00	114,24	52.739,48 €	40.630,38 €	42.188,78 €	42.420,00 €
20800250	87,93	102,00	115,37	52.239,58 €	40.921,43 €	42.484,24 €	42.840,00 €
20800671	74,38	86,28	95,35	68.487,56 €	49.997,38 €	51.055,46 €	36.237,60 €
20800402	88,84	103,05	113,88	70.114,41 €	59.496,25 €	60.738,39 €	43.281,00 €
20800391	92,10	106,84	118,07	61.108,89 €	61.685,25 €	62.973,09 €	44.872,80 €
20800397	92,10	106,84	118,07	65.170,78 €	61.685,25 €	62.973,09 €	44.872,80 €
20800394	90,95	105,50	116,59	62.414,52 €	60.911,68 €	62.183,34 €	44.310,00 €
20800382	90,95	105,50	116,59	64.967,20 €	60.911,68 €	62.183,34 €	44.310,00 €
20800390	66,83	77,52	85,67	63.994,99 €	45.087,40 €	46.054,44 €	32.558,40 €
20800385	66,83	77,52	85,67	61.115,50 €	45.087,40 €	46.054,44 €	32.558,40 €
20800777	108,62	126,00	148,31	69.160,00 €	57.709,90 €	59.120,60 €	44.100,00 €
20800778	70,69	82,00	96,52	45.082,00 €	38.113,22 €	39.086,31 €	34.440,00 €
20800779	81,90	95,00	111,82	51.937,50 €	43.940,19 €	45.046,30 €	39.900,00 €
20800781	81,90	95,00	111,82	53.235,73 €	43.940,19 €	45.046,30 €	39.900,00 €
20800782	83,62	97,00	114,17	47.611,61 €	44.863,61 €	45.992,99 €	40.740,00 €
20800783	84,48	98,00	115,35	72.357,65 €	45.327,28 €	46.468,35 €	41.160,00 €
20800787	68,10	79,00	92,99	95.940,50 €	36.719,25 €	37.656,82 €	33.180,00 €
20800807	66,38	77,00	85,87	34.356,00 €	33.875,06 €	34.689,28 €	
20800809	75,86	88,00	98,13	41.234,61 €	38.617,38 €	39.435,05 €	
20800838	61,98	71,90	81,40	92.249,13 €	46.823,17 €	47.683,37 €	31.582,79 €
20800839	60,06	69,67	78,87	100.889,94 €	45.443,56 €	46.284,52 €	32.275,32 €
20800836	102,59	119,00	134,72	163.152,00 €	76.718,48 €	78.065,36 €	49.980,00 €
20800864	96,03	111,40	129,70	79.389,05 €	73.661,37 €	74.984,26 €	46.788,00 €
20800866	83,62	97,00	104,24	51.534,00 €	35.233,63 €	35.984,92 €	
20800868	68,97	80,00	85,97	67.567,54 €	35.647,43 €	36.374,76 €	
20800869	83,62	97,00	104,24	46.722,68 €	35.233,63 €	35.984,92 €	
20800871	91,38	106,00	113,91	49.530,08 €	38.502,13 €	39.203,00 €	
20800873	68,97	80,00	85,97	58.382,74 €	29.140,77 €	29.859,20 €	
20800874	83,62	97,00	104,24	44.738,14 €	35.233,63 €	35.984,92 €	
20800908	81,03	94,00	103,63	51.597,16 €	48.025,25 €	48.540,09 €	39.480,00 €
20800910	82,76	96,00	105,84	78.393,25 €	49.049,36 €	49.575,25 €	40.320,00 €
20800911	87,93	102,00	115,05	54.665,54 €	52.776,82 €	53.767,88 €	42.840,00 €
20800912	81,90	95,00	107,16	64.827,33 €	49.260,17 €	50.193,53 €	39.900,00 €
20800913	87,93	102,00	115,05	81.149,50 €	52.776,82 €	53.767,88 €	42.840,00 €
20800914	85,34	99,00	111,67	68.126,47 €	51.333,41 €	52.306,01 €	41.580,00 €
20800924	78,45	91,00	100,53	56.608,36 €	46.172,37 €	47.194,06 €	38.220,00 €
20800927	80,17	93,00	102,74	51.683,00 €	47.187,40 €	48.231,55 €	39.060,00 €
20800943	80,17	93,00	103,07	54.109,50 €	47.321,42 €	48.386,47 €	
20800988	56,21	65,20	79,96	77.690,19 €	42.384,20 €	43.244,79 €	33.118,34 €
20800982	63,76	73,96	90,70	80.154,84 €	47.990,10 €	48.957,67 €	31.063,20 €
20800985	56,21	65,20	79,96	66.009,87 €	42.384,20 €	43.244,79 €	32.860,80 €
20800983	63,76	73,96	90,70	70.724,86 €	47.990,10 €	48.957,67 €	31.063,20 €
20800984	46,47	53,91	66,11	57.758,63 €	35.169,63 €	35.893,72 €	36.057,16 €
20801009	58,65	68,03	83,43	88.871,20 €	44.223,55 €	45.121,48 €	31.506,05 €
Medias	76,52	88,77	101,09	65.147,27 €	46.207,28 €	47.234,87 €	31.393,45 €
Mediana				63.994,99 €	45.327,28 €	46.284,52 €	38.220,00 €

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



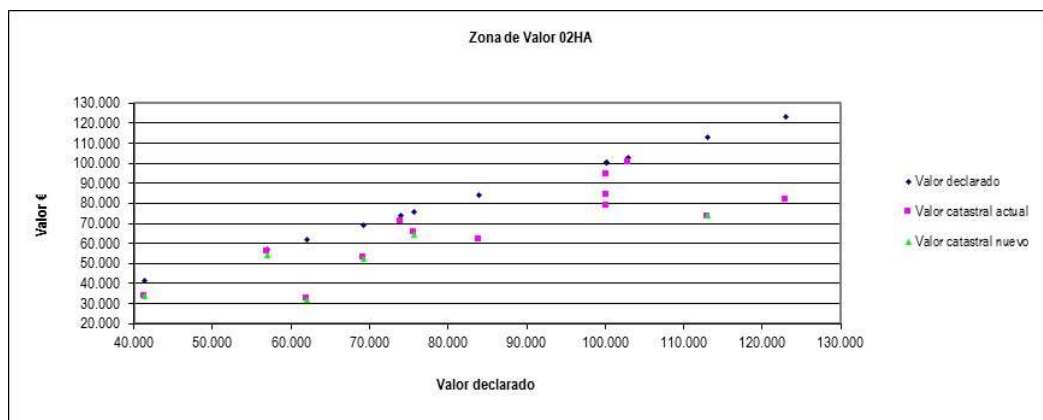
1.3.2 Zona de valor 02. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado del entorno del Casco Histórico

1.3.2.1 Parcela tipo 02HA. Comparación de valores de casas

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor 02HA de Ribaforada, compuesta por 14 elementos de las 402 casas que componen el total, presenta los siguientes valores estimados para cada muestra mediante el método aditivo, tanto el valor catastral actual como el que resulta de aplicar las nuevas determinaciones recogidas en la normativa actualmente en vigor y los nuevos datos de valoración establecidos en los puntos anteriores, y la valoración realizada según las disposiciones recogidas en el Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios en el mercado:

Casas							
Código de identificación	Superficies			Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor modelos estadísticos
	Parcela	Vivienda					
		Util	Construida				
20800199	112,98	147,83	170,00	113.108,80 €	73.587,28 €	73.624,64 €	39.100,00 €
20800200	107,96	33,91	39,00	62.055,50 €	32.204,21 €	31.583,31 €	32.382,48 €
20800224	89,77	85,22	98,00	41.400,00 €	33.808,53 €	33.831,70 €	41.815,62 €
20800260	152,53	73,04	84,00	56.946,30 €	55.928,37 €	53.938,64 €	66.867,36 €
20800262	210,07	59,13	68,00	69.215,75 €	53.054,02 €	52.348,64 €	51.091,80 €
20800266	220,00	107,83	124,00	75.710,70 €	65.793,52 €	64.555,71 €	58.888,84 €
20800308	411,24	111,30	128,00	83.955,00 €	61.758,17 €	57.922,76 €	64.044,80 €
20800337	255,91	100,00	115,00	102.915,00 €	100.616,53 €	100.199,38 €	72.367,20 €
20800673	99,05	129,27	148,66	181.393,00 €	104.376,45 €	104.386,47 €	52.026,00 €
20800849	327,59	106,96	123,00	74.005,02 €	70.950,99 €	67.755,90 €	59.757,09 €
20800906	120,47	100,87	116,00	123.006,00 €	81.462,80 €	81.867,97 €	60.592,16 €
20801002	107,52	101,65	116,90	100.198,26 €	84.285,91 €	85.131,38 €	70.599,61 €
20801003	101,71	94,57	108,76	100.198,26 €	78.534,33 €	79.430,69 €	70.501,96 €
20801004	119,91	113,96	131,05	100.198,26 €	94.099,70 €	95.333,09 €	68.126,43 €
Medias	174,05	97,54	112,17	91.736,13 €	70.747,20 €	70.136,45 €	57.725,81 €
Mediana				92.076,63 €	72.269,14 €	70.690,27 €	60.174,63 €

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



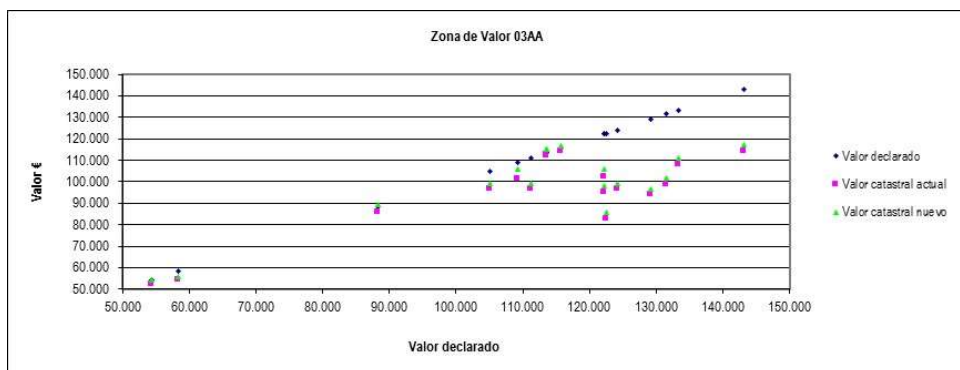
1.3.3 Zona de valor 03. Residencial con vivienda unifamiliar en edificio adosado de los ensanches de Ribaforada

1.3.3.1 Comparación de valores de casas

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor 03AA de Ribaforada, compuesta por 17 elementos de las 1.176 casas que componen el total, presenta los siguientes valores estimados para cada muestra mediante el método aditivo, tanto el valor catastral actual como el que resulta de aplicar las nuevas determinaciones recogidas en la normativa actualmente en vigor y los nuevos datos de valoración establecidos en los puntos anteriores, y la valoración realizada según las disposiciones recogidas en el Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios en el mercado:

Casas							
Código de identificación	Superficies			Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor modelos estadísticos
	Parcela	Vivienda					
		Util	Construida				
20800313	361,51	54,78	63,00	58.403,35 €	54.211,61 €	55.988,17 €	52.190,46 €
20800320	285,53	102,61	118,00	122.570,41 €	82.885,51 €	85.774,28 €	64.490,54 €
20800352	134,01	133,91	154,00	122.201,60 €	102.495,13 €	105.678,79 €	54.600,00 €
20800424	138,40	102,14	117,46	131.560,00 €	98.828,57 €	101.580,78 €	50.176,80 €
20800466	133,90	96,49	110,96	129.266,89 €	93.962,94 €	96.606,93 €	51.734,83 €
20800472	135,90	97,70	112,36	122.197,90 €	95.241,87 €	97.922,29 €	50.654,40 €
20800503	136,00	99,44	114,36	124.178,00 €	96.447,55 €	99.143,90 €	48.796,80 €
20800531	133,90	100,40	115,46	105.017,00 €	96.708,37 €	99.385,72 €	49.348,80 €
20800537	133,90	100,40	115,46	111.284,61 €	96.702,07 €	99.379,11 €	49.348,80 €
20800558	133,90	99,01	113,86	113.641,00 €	112.265,99 €	115.235,99 €	49.546,81 €
20800578	134,00	99,10	113,96	113.641,00 €	112.347,24 €	115.319,68 €	49.593,71 €
20800601	136,00	100,49	115,56	143.205,00 €	113.956,26 €	116.971,00 €	49.325,80 €
20800617	136,00	100,40	115,46	115.751,99 €	113.891,42 €	116.904,54 €	49.302,80 €
20800678	232,09	104,39	120,05	133.306,80 €	108.027,13 €	111.108,83 €	70.265,61 €
20800722	337,48	106,96	123,00	88.366,25 €	85.842,43 €	89.189,12 €	61.864,08 €
20800745	485,78	134,78	155,00	109.169,30 €	101.415,64 €	105.884,36 €	60.871,60 €
20800995	119,50	75,83	87,20	54.417,90 €	52.410,68 €	54.372,18 €	48.832,87 €
Medias	194,58	100,52	115,60	111.657,59 €	95.155,32 €	98.026,22 €	53.584,98 €
Mediana				115.751,99 €	96.708,37 €	99.385,72 €	50.176,80 €

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



1.3.4 Zona de valor 05. Áreas de actividad industrial en torno a la autovía del Ebro A-68 (Tudela – Zaragoza).

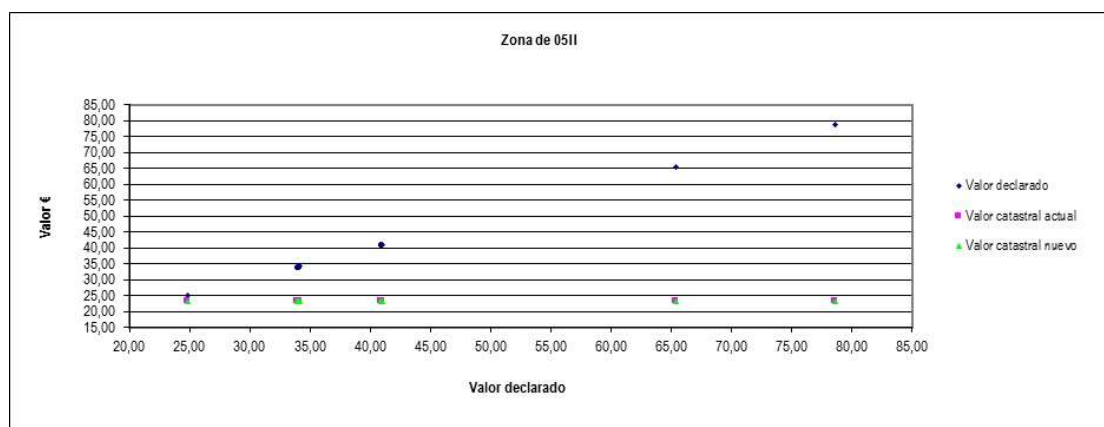
1.3.4.1 Parcela tipo 05II. Comparación de valores de suelos

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 05II en la zona de valor 05 de Ribaforada, compuesta por 63 elementos de suelo, presenta los siguientes valores estimados para cada muestra mediante el método aditivo, tanto el valor catastral actual como el que resulta de aplicar las nuevas determinaciones recogidas en la normativa actualmente en vigor y los nuevos datos de valoración establecidos en los puntos anteriores:

Suelos									
Código de identificación	Superficie parcela	Superficies edificables		Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor por m2		
		Planta baja	Plantas elevadas				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
20800014	440,99 m2	176,40	44,10	14.984,42 €	10.260,35 €	10.251,55 €	33,98 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800013	440,99 m2	176,40	44,10	18.061,97 €	10.260,35 €	10.251,55 €	40,96 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800018	546,01	218,404	54,601	18.560,38 €	12.704,05 €	12.692,91 €	33,99 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800017	546,01 m2	218,40	54,60	22.339,02 €	12.704,05 €	12.692,91 €	40,91 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800022	479,00 m2	191,60	47,90	16.274,29 €	11.144,97 €	11.135,15 €	33,98 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800021	479,00 m2	191,60	47,90	19.587,35 €	11.144,97 €	11.135,15 €	40,89 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800026	502,99 m2	201,20	50,30	17.085,95 €	11.702,92 €	11.692,84 €	33,97 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800025	502,99 m2	201,20	50,30	20.564,86 €	11.702,92 €	11.692,84 €	40,89 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800044	486,01 m2	194,40	48,60	16.511,68 €	11.307,60 €	11.298,11 €	33,97 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800043	486,01 m2	194,40	48,60	19.873,36 €	11.307,60 €	11.298,11 €	40,89 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800049	14.375,00 m2	5.750,00	1.437,50	357.409,51 €	334.454,38 €	334.170,83 €	24,86 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800055	6.255,02 m2	2.502,01	625,50	212.646,40 €	145.533,45 €	145.408,36 €	34,00 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800054	6.255,02 m2	2.502,01	625,50	255.944,49 €	145.533,45 €	145.408,36 €	40,92 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800059	454,01 m2	181,60	45,40	15.434,51 €	10.562,83 €	10.554,22 €	34,00 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800058	454,01 m2	181,60	45,40	18.576,29 €	10.562,83 €	10.554,22 €	40,92 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800063	397,03 m2	158,81	39,70	13.504,51 €	9.237,59 €	9.229,62 €	34,01 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800062	397,03 m2	158,81	39,70	16.255,49 €	9.237,59 €	9.229,62 €	40,94 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800067	490,98 m2	196,39	49,10	16.706,54 €	11.423,47 €	11.413,65 €	34,03 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800066	490,98 m2	196,39	49,10	20.107,40 €	11.423,47 €	11.413,65 €	40,95 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800071	488,99 m2	195,60	48,90	16.621,46 €	11.377,15 €	11.367,39 €	33,99 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800070	488,99 m2	195,60	48,90	20.005,52 €	11.377,15 €	11.367,39 €	40,91 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800075	394,99 m2	158,00	39,50	13.437,27 €	9.190,12 €	9.182,20 €	34,02 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800074	394,99 m2	158,00	39,50	16.172,83 €	9.190,12 €	9.182,20 €	40,94 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800079	501,01 m2	200,40	50,10	17.044,78 €	11.656,86 €	11.646,81 €	34,02 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800078	501,01 m2	200,40	50,10	20.515,34 €	11.656,86 €	11.646,81 €	40,95 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800083	451,02 m2	180,41	45,10	15.403,63 €	10.493,73 €	10.484,71 €	34,15 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800082	451,02 m2	180,41	45,10	18.439,63 €	10.493,73 €	10.484,71 €	40,88 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800087	444,03	177,612	44,403	15.073,62 €	10.331,10 €	10.322,22 €	33,95 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2

Código de identificación	Superficie parcela	Superficies edificables		Suelos			Valor por m2		
		Planta baja	Plantas elevadas	Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
20800086	444,03 m2	177,61	44,40	18.159,76 €	10.331,10 €	10.322,22 €	40,90 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800090	5.850,98 m2	2.340,39	585,10	198.922,35 €	136.131,20 €	136.015,78 €	34,00 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800089	5.850,98 m2	2.340,39	585,10	239.417,32 €	136.131,20 €	136.015,78 €	40,92 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800093	5.977,93 m2	2.391,17	597,79	203.229,68 €	139.084,88 €	138.966,95 €	34,00 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800092	5.977,93 m2	2.391,17	597,79	244.603,13 €	139.084,88 €	138.966,95 €	40,92 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800097	446,00 m2	178,40	44,60	15.152,52 €	10.376,47 €	10.368,01 €	33,97 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800096	446,00 m2	178,40	44,60	18.246,91 €	10.376,47 €	10.368,01 €	40,91 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800101	444,01 m2	177,60	44,40	15.059,90 €	10.330,40 €	10.321,75 €	33,92 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800100	444,01 m2	177,60	44,40	18.156,90 €	10.330,40 €	10.321,75 €	40,89 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800105	463,02 m2	185,21	46,30	15.754,23 €	10.772,93 €	10.763,67 €	34,02 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800104	463,02 m2	185,21	46,30	18.962,55 €	10.772,93 €	10.763,67 €	40,95 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800109	406,01 m2	162,40	40,60	13.808,45 €	9.446,49 €	9.438,38 €	34,01 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800108	406,01 m2	162,40	40,60	16.619,65 €	9.446,49 €	9.438,38 €	40,93 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800113	461,02 m2	184,41	46,10	15.643,08 €	10.726,42 €	10.717,18 €	33,93 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800112	461,02 m2	184,41	46,10	18.849,62 €	10.726,42 €	10.717,18 €	40,89 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800117	416,02 m2	166,41	41,60	14.115,14 €	9.679,17 €	9.671,08 €	33,93 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800116	416,02 m2	166,41	41,60	17.014,90 €	9.679,17 €	9.671,08 €	40,90 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800121	551,99 m2	220,80	55,20	18.768,27 €	12.842,76 €	12.831,93 €	34,00 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800125	5.886,01 m2	2.354,40	588,60	200.101,75 €	136.945,51 €	136.830,11 €	34,00 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800124	5.886,01 m2	2.354,40	588,60	240.846,55 €	136.945,51 €	136.830,11 €	40,92 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800128	4.481,00 m2	1.792,40	448,10	152.353,31 €	104.257,72 €	104.168,31 €	34,00 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800127	4.481,00 m2	1.792,40	448,10	183.368,88 €	104.257,72 €	104.168,31 €	40,92 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800132	372,02 m2	148,81	37,20	12.646,20 €	8.655,65 €	8.648,22 €	33,99 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800130	372,02 m2	148,81	37,20	15.225,20 €	8.655,65 €	8.648,22 €	40,93 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800136	430,02 m2	172,01	43,00	14.625,59 €	10.005,13 €	9.996,53 €	34,01 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800135	430,02 m2	172,01	43,00	17.604,52 €	10.005,13 €	9.996,53 €	40,94 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800140	4.567,06 m2	1.826,82	456,71	298.566,10 €	106.259,59 €	106.168,92 €	65,37 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800139	4.567,06 m2	1.826,82	456,71	359.123,53 €	106.259,59 €	106.168,92 €	78,63 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800144	397,00 m2	158,80	39,70	13.476,38 €	9.236,89 €	9.228,93 €	33,95 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800143	397,00 m2	158,80	39,70	16.230,53 €	9.236,89 €	9.228,93 €	40,88 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800147	5.813,19 m2	2.325,28	581,32	271.920,00 €	142.423,16 €	271.920,00 €	46,78 €/m2	24,50 €/m2	46,78 €/m2
20800158	264,02 m2	105,61	26,40	8.966,64 €	6.142,85 €	6.137,58 €	33,96 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800157	264,02 m2	105,61	26,40	10.798,80 €	6.142,85 €	6.137,58 €	40,90 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800162	783,03 m2	313,21	78,30	26.618,62 €	18.218,50 €	18.202,84 €	33,99 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
20800161	783,03 m2	313,21	78,30	32.027,74 €	18.218,50 €	18.202,84 €	40,90 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2
Medias	1725,31	690,12	172,53	67.589,32 €	40.255,75 €	42.278,90 €	38,44 €/m2	23,29 €/m2	23,62 €/m2
Mediana							40,88 €/m2	23,27 €/m2	23,25 €/m2

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



1.4 Zonas con aprovechamiento agroforestal

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

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

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Valor por hectárea			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
20801134	7.143,34	1,00	100	T. Labor Regadio	11.000,00	15.398,96	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801360	13.505,65	1,00	100	T. Labor Regadio	22.520,00	16.674,50	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801422	6.556,43	1,00	100	T. Labor Regadio	24.000,00	36.605,29	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801425	392,44	1,00	100	T. Labor Regadio	604,00	15.390,89	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801564	7.139,04	1,00	100	T. Labor Regadio	11.000,00	15.408,23	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801716	550,77	1,00	100	T. Labor Regadio	1.500,00	27.234,60	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801721	5.427,51	1,00	100	T. Labor Regadio	8.800,00	16.213,70	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801724	6.222,94	1,00	100	T. Labor Regadio	9.589,00	15.409,12	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801908	6.278,12	1,00	100	T. Labor Regadio	15.000,00	23.892,50	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801909	9.436,00	1,00	100	T. Labor Regadio	19.852,34	21.038,94	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801910	9.427,00	1,00	100	T. Labor Regadio	19.833,45	21.038,98	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801911	19.512,40	1,00	100	T. Labor Regadio	32.605,00	16.709,89	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801912	65.355,16	1,00	100	T. Labor Regadio	142.578,22	21.815,91	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801913	2.437,83	1,00	100	T. Labor Regadio	5.317,54	21.812,60	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801914	32.433,84	1,00	100	T. Labor Regadio	65.387,53	20.160,28	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801916	6.689,19	1,00	100	T. Labor Regadio	11.173,16	16.703,31	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801918	2.044,00	1,00	100	T. Labor Regadio	4.808,10	23.522,99	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801920	2.695,00	1,00	100	T. Labor Regadio	5.000,00	18.552,88	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801921	698,22	1,00	100	T. Labor Regadio	2.000,00	28.644,27	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801922	685,09	1,00	100	T. Labor Regadio	1.803,00	26.317,71	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801923	651,00	1,00	100	T. Labor Regadio	1.803,00	27.695,85	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801924	7.249,98	1,00	100	T. Labor Regadio	16.147,00	22.271,79	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801927	4.736,53	1,00	100	T. Labor Regadio	10.254,00	21.648,76	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801932	20.985,67	1,00	100	T. Labor Regadio	39.000,00	18.584,11	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801933	14.793,05	1,00	100	T. Labor Regadio	41.000,00	27.715,72	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801934	17.825,00	1,00	100	T. Labor Regadio	30.000,00	16.830,29	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801936	2.780,25	1,00	100	T. Labor Regadio	5.600,00	20.142,07	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801937	2.562,19	1,00	100	T. Labor Regadio	5.600,00	21.856,30	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801938	2.684,88	1,00	100	T. Labor Regadio	4.114,85	15.326,01	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801940	8.535,57	1,00	100	T. Labor Regadio	15.000,00	17.573,52	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801942	8.046,73	1,00	100	T. Labor Regadio	19.700,00	24.481,99	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801943	4.619,10	1,00	100	T. Labor Regadio	7.650,00	16.561,67	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801944	4.573,00	1,00	100	T. Labor Regadio	7.650,00	16.728,62	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801945	16.889,32	1,00	100	T. Labor Regadio	37.500,00	22.203,38	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801946	2.081,60	1,00	100	T. Labor Regadio	4.625,00	22.218,49	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801965	26.797,71	1,00	100	T. Labor Regadio	59.683,00	22.271,68	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801967	7.911,96	1,00	100	T. Labor Regadio	17.000,00	21.486,46	6.175,68	6.174,16	15.326,00

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
20801969	75.611,00	1,00	100	T. Labor Regadio	147.606,22	19.521,79	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801970	37.933,44	1,00	100	T. Labor Regadio	91.396,93	24.094,03	6.175,68	6.174,16	15.326,00
Medias	12.099,95	1,00	100	T. Labor Regadio	25.017,98	20.968,16	6.175,68	6.174,16	15.326,00
20801044	9.505,90	1,00	200	T. Labor Regadio	12.702,76	13.363,03	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801119	5.180,13	1,00	200	T. Labor Regadio	15.593,68	30.102,88	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801181	6.929,39	1,00	200	T. Labor Regadio	9.260,00	13.363,37	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801182	5.624,36	1,00	200	T. Labor Regadio	7.796,80	13.862,55	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801185	3.446,97	1,00	200	T. Labor Regadio	5.311,00	15.407,73	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801186	4.351,58	1,00	200	T. Labor Regadio	6.706,00	15.410,49	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801194	3.290,60	1,00	200	T. Labor Regadio	4.580,46	13.919,83	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801224	5.384,18	1,00	200	T. Labor Regadio	7.194,89	13.363,02	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801228	8.231,70	1,00	200	T. Labor Regadio	11.000,00	13.362,97	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801241	4.185,00	1,00	200	T. Labor Regadio	6.010,12	14.361,10	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801324	5.335,26	1,00	200	T. Labor Regadio	7.125,61	13.355,69	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801327	6.220,70	1,00	200	T. Labor Regadio	8.400,00	13.503,30	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801332	7.324,22	1,00	200	T. Labor Regadio	9.636,00	13.156,35	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801334	6.812,05	1,00	200	T. Labor Regadio	9.103,00	13.363,08	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801351	3.965,70	1,00	200	T. Labor Regadio	5.184,23	13.072,67	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801352	2.639,72	1,00	200	T. Labor Regadio	5.000,00	18.941,40	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801356	4.917,80	1,00	200	T. Labor Regadio	7.000,00	14.234,01	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801359	2.918,89	1,00	200	T. Labor Regadio	3.815,77	13.072,67	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801375	7.238,90	1,00	200	T. Labor Regadio	24.000,00	33.154,21	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801380	6.480,00	1,00	200	T. Labor Regadio	8.731,39	13.474,37	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801410	5.729,35	1,00	200	T. Labor Regadio	7.486,00	13.066,05	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801411	10.968,68	1,00	200	T. Labor Regadio	14.500,00	13.219,46	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801442	6.813,74	1,00	200	T. Labor Regadio	9.590,00	14.074,50	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801453	9.924,04	1,00	200	T. Labor Regadio	15.626,31	15.745,92	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801462	7.400,20	1,00	200	T. Labor Regadio	9.888,91	13.363,03	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801465	7.179,56	1,00	200	T. Labor Regadio	9.993,82	13.919,82	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801517	4.054,37	1,00	200	T. Labor Regadio	5.384,64	13.281,09	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801520	6.203,49	1,00	200	T. Labor Regadio	9.220,49	14.863,39	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801521	11.091,11	1,00	200	T. Labor Regadio	15.000,00	13.524,35	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801523	6.571,71	1,00	200	T. Labor Regadio	8.781,00	13.361,82	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801532	7.191,45	1,00	200	T. Labor Regadio	9.396,31	13.065,95	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801614	491,19	1,00	200	T. Labor Regadio	641,79	13.066,02	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801617	466,00	1,00	200	T. Labor Regadio	1.000,00	21.459,23	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801618	494,83	1,00	200	T. Labor Regadio	661,24	13.362,97	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801626	577,16	1,00	200	Olivar En Regadio	1.200,00	20.791,46	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801627	502,69	1,00	200	T. Labor Regadio	1.000,00	19.892,98	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801628	478,00	1,00	200	T. Labor Regadio	1.000,00	20.920,50	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801635	516,67	1,00	200	T. Labor Regadio	1.000,00	19.354,71	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801640	499,48	1,00	200	T. Labor Regadio	653,00	13.073,60	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801641	535,40	1,00	200	T. Labor Regadio	1.314,00	24.542,40	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801690	8.223,29	1,00	200	T. Labor Regadio	15.672,89	19.059,15	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801698	7.560,42	1,00	200	T. Labor Regadio	12.000,00	15.872,13	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801709	6.060,85	1,00	200	T. Labor Regadio	11.925,00	19.675,46	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801710	456,00	1,00	200	T. Labor Regadio	600,00	13.157,89	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801712	456,00	1,00	200	T. Labor Regadio	6.000,00	131.578,95	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801713	456,00	1,00	200	T. Labor Regadio	1.274,15	27.941,89	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801726	6.976,97	1,00	200	T. Labor Regadio	11.500,00	16.482,80	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801738	529,52	1,00	200	T. Labor Regadio	1.500,00	28.327,54	5.249,36	5.248,00	13.065,94

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
20801743	7.509,49	1,00	200	T. Labor Regadio	11.572,00	15.409,83	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801757	575,42	1,00	200	T. Labor Regadio	751,85	13.066,11	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801773	518,48	1,00	200	T. Labor Regadio	800,00	15.429,72	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801776	522,53	1,00	200	T. Labor Regadio	1.500,00	28.706,49	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801778	446,07	1,00	200	T. Labor Regadio	600,00	13.450,80	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801779	456,00	1,00	200	Frutales Regadio	600,00	13.157,90	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801786	6.097,87	1,00	200	T. Labor Regadio	8.453,20	13.862,55	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801795	6.053,76	1,00	200	T. Labor Regadio	8.000,00	13.214,93	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801799	6.397,75	1,00	200	T. Labor Regadio	15.776,57	24.659,56	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801800	6.463,10	1,00	200	T. Labor Regadio	17.309,16	26.781,51	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801801	6.180,00	1,00	200	T. Labor Regadio	9.156,00	14.815,53	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801802	9.320,00	1,00	200	T. Labor Regadio	20.000,00	21.459,23	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801807	6.937,26	1,00	200	T. Labor Regadio	9.270,28	13.363,03	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801809	6.546,93	1,00	200	T. Labor Regadio	9.500,00	14.510,62	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801815	6.799,47	1,00	200	T. Labor Regadio	10.478,00	15.410,02	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801819	6.482,22	1,00	200	T. Labor Regadio	8.662,00	13.362,71	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801820	7.343,44	1,00	200	T. Labor Regadio	10.221,94	13.919,83	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801828	463,13	1,00	200	T. Labor Regadio	630,00	13.603,09	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801829	468,18	1,00	200	T. Labor Regadio	630,00	13.456,36	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801830	527,26	1,00	200	T. Labor Regadio	750,00	14.224,48	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801837	461,00	1,00	200	T. Labor Regadio	660,00	14.316,70	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801840	6.580,30	1,00	200	T. Labor Regadio	8.739,36	13.281,09	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801852	6.161,46	1,00	200	Espárragos	9.000,00	14.606,93	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801854	5.890,00	1,00	200	T. Labor Regadio	8.041,34	13.652,53	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801855	6.177,62	1,00	200	Olivar en Regadio	8.071,67	13.065,99	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801862	7.943,08	1,00	200	Olivar en Regadio	11.054,45	13.917,08	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801864	6.840,00	1,00	200	T. Labor Regadio	9.018,00	13.184,21	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801866	5.426,12	1,00	200	T. Labor Regadio	7.247,15	13.356,04	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801887	6.517,81	1,00	200	T. Labor Regadio	8.740,00	13.409,41	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801888	448,21	1,00	200	T. Labor Regadio	1.200,00	26.773,16	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801889	529,46	1,00	200	T. Labor Regadio	750,00	14.165,38	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801901	982,87	1,00	200	T. Labor Regadio	3.000,00	30.522,86	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801966	4.645,00	1,00	200	T. Labor Regadio	9.350,00	20.129,17	5.249,36	5.248,00	13.065,94
Medias	4.606,20	1,00	200	T. Labor Regadio	7.253,02	17.853,51	5.249,36	5.248,00	13.065,94
20801061	4.341,71	1,00	300	T. Labor Regadio	4.350,00	10.019,09	4.014,24	4.013,20	9.958,37
20801166	6.873,00	1,00	300	T. Labor Regadio	7.000,00	10.184,78	4.014,24	4.013,20	9.958,37
20801179	8.238,95	1,00	300	T. Labor Regadio	8.800,00	10.680,97	4.014,24	4.013,20	9.958,37
20801367	3.732,27	1,00	300	T. Labor Regadio	4.000,00	10.717,34	4.014,24	4.013,20	9.958,37
20801393	5.640,00	1,00	300	T. Labor Regadio	12.000,00	21.276,60	4.014,24	4.013,20	9.958,37
20801407	6.800,92	1,00	300	T. Labor Regadio	8.709,42	12.806,24	4.014,24	4.013,20	9.958,37
20801508	3.980,81	1,00	300	T. Labor Regadio	8.000,00	20.096,41	4.014,24	4.013,20	9.958,37
20801524	4.196,69	1,00	300	T. Labor Regadio	4.800,00	11.437,59	4.014,24	4.013,20	9.958,37
20801590	6.314,95	1,00	300	T. Labor Regadio	15.000,00	23.753,16	4.014,24	4.013,20	9.958,37
20801592	6.232,96	1,00	300	T. Labor Regadio	8.329,11	13.363,01	4.014,24	4.013,20	9.958,37
20801609	10.934,64	1,00	300	T. Labor Regadio	11.000,00	10.059,77	4.014,24	4.013,20	9.958,37
20801661	5.167,12	1,00	300	T. Labor Regadio	6.000,00	11.611,88	4.014,24	4.013,20	9.958,37
20801662	6.640,00	1,00	300	T. Labor Regadio	9.459,93	14.246,88	4.014,24	4.013,20	9.958,37
20801753	4.583,09	1,00	300	T. Labor Regadio	5.100,00	11.127,86	4.014,24	4.013,20	9.958,37
20801763	7.176,29	1,00	300	T. Labor Regadio	9.110,00	12.694,58	4.014,24	4.013,20	9.958,37
20801766	7.288,19	1,00	300	T. Labor Regadio	9.500,00	13.034,79	4.014,24	4.013,20	9.958,37
20801768	6.337,62	1,00	300	T. Labor Regadio	10.000,00	15.778,79	4.014,24	4.013,20	9.958,37

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
20801770	7.252,84	1,00	300	T. Labor Regadio	9.691,99	13.363,03	4.014,24	4.013,20	9.958,37
20801796	6.044,32	1,00	300	T. Labor Regadio	7.480,00	12.375,25	4.014,24	4.013,20	9.958,37
20801798	6.006,72	1,00	300	T. Labor Regadio	15.723,39	26.176,33	4.014,24	4.013,20	9.958,37
20801833	7.554,25	1,00	300	T. Labor Regadio	16.000,00	21.180,13	4.014,24	4.013,20	9.958,37
20801858	7.250,00	1,00	300	T. Labor Regadio	12.278,94	16.936,47	4.014,24	4.013,20	9.958,37
20801859	7.570,00	1,00	300	T. Labor Regadio	16.227,33	21.436,37	4.014,24	4.013,20	9.958,37
20801860	9.376,67	1,00	300	T. Labor Regadio	24.544,68	26.176,33	4.014,24	4.013,20	9.958,37
20801890	2.779,25	1,00	300	T. Labor Regadio	3.000,00	10.794,28	4.014,24	4.013,20	9.958,37
20801959	6.993,33	1,00	300	T. Labor Regadio	10.119,00	14.469,50	4.014,24	4.013,20	9.958,37
20801962	1.563,00	1,00	300	T. Labor Regadio	3.046,88	19.493,79	4.014,24	4.013,20	9.958,37
20801964	32.296,00	1,00	300	T. Labor Regadio	62.957,63	19.493,94	4.014,24	4.013,20	9.958,37
Medias	7.113,06	1,00	300	T. Labor Regadio	11.508,15	15.528,04	4.014,24	4.013,20	9.958,37

1.4.2 Tipo improductivo (04).

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

1.4.3 Tipo construcción (05).

El valor atribuible por su aprovechamiento primario a las unidades de suelo en las que no es posible una explotación propia de los sectores agrario o forestal, debido a que se encuentran afectadas por otro tipo de actividad y que, por tanto, se hallan caracterizadas como de tipo 5 (afectado por construcción), se fija mediante la asignación de un valor, obtenido como un porcentaje del valor de repercusión del uso predominante de la zona de valor donde se ubiquen dichas unidades inmobiliarias, a cada una de las clases establecidas para dicho tipo y cuyo ámbito coincidirá con la delimitación de las zonas de valor del municipio, según se recoge en la siguiente tabla, excepto en las zonas 06DD y 00VV:

Zona de valor	Valor de repercusión de uso predominante	% de cálculo	Tipo	Clase	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m2)
01HC	95,00 €/m2	10%	Construcción 05	1,00	9,50
02HA	105,00 €/m2	10%		1,00	10,50
03AA	15000 €/m2	10%		1,00	15,00
04II	50,00 €/m2	10%		1,00	5,00
05II	55,00 €/m2	10%		1,00	5,50
06DD	11,00 €/m2			1,00	3,00

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

2.1 Ámbito de aplicación

Tal como determina el apartado 2.A) 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.

2.2 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 Nm³/h a 2.500 Nm³/h.

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

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

2.3 Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas

Los costes de las líneas eléctricas de alta tensión, comprenden todas aquellas líneas de tensión nominal igual o superior a 1 kv.

El Coste de construcción por metro lineal de línea de alta tensión se establece en: **130 €/ml.**

MBCL: 750 €/ml

*Coeficiente de coste de construcción conducciones de líneas eléctricas de 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.

2.4 Coste de construcción por metro lineal de oleoducto.

El coste de construcción por metro lineal de oleoducto se establece en: **231,20 €/ml.**

MBCL: 750 €/ml

*Coeficiente 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 Ribaforada 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”.