

PONENCIA DE VALORACIÓN

[SAN ADRIÁN]

AYUNTAMIENTO

Diligencia:

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

___/___/___ → ___/___/___

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

COMISIÓN MIXTA

Diligencia:

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

___/___/___ → ___/___/___

Nº págs.: ___

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

APROBACIÓN

Resolución: ___/___

Fecha: ___/___/___

BON nº: ___

Fecha: ___/___/___

REGISTRO DE PONENCIAS DE VALORACIÓN

Registrada con Nº:

___/___

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

Revisión nº
04

INDICE

I. Memoria	2
II. Documentación gráfica	24
III. Anexo de Valoración	27

PONENCIA DE VALORACIÓN

SAN ADRIÁN

Memoria

(Revisión N° 4)

Memoria

INDICE

1.	INTRODUCCION	
1.1.	Inicio de expediente.	03
1.2.	Objeto de la revisión.	03
2.	AMBITO Y JUSTIFICACION DE LA REVISION	
2.1.	Ámbito territorial.	03
2.2.	Marco normativo	03
2.3.	Justificación de la revisión.	04
2.4.	Planeamiento adoptado.	04
3.	ZONAS DE VALOR	
3.1.	Descripción de las zonas de valor delimitadas gráficamente.	05
3.2.	Descripción de las zonas de valor delimitadas mediante consideraciones de tipo literal.	07
3.3.	Delimitación gráfica de las zonas de valor del municipio de San Adrián	07
4.	DEFINICION DE LA PARCELA TIPO	
4.1.	Zonas de valor de uso residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo	07
4.2.	Zonas de valor con vivienda unifamiliar en edificio adosado o aislado	08
4.3.	Zonas de valor de uso industrial	009
5.	METODOS DE VALORACION E IDENTIFICACION DE LOS BIENES INMUEBLES	
5.1.	Métodos de valoración.	10
5.2.	Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles	10
6.	METODO ADITIVO	
6.1	Definición	11
6.2	Método del coste	11
6.2.1	Definición	11
6.2.2	Ámbito de aplicación	11
6.2.3	Módulo básico de ejecución material	11
6.2.4	Coste del proceso inmobiliario de la construcción	11
6.2.5	Coefficientes correctores del valor de las construcciones	12
6.2.6	Valor actual de las construcciones	12
6.2.7	Tipos de construcciones no incluidos en el cuadro de valores tipo del Sistema de Caracterización de Construcciones por Longitud	12
6.3	Método del valor residual	13
6.3.1.	Definición	13
6.3.2.	Ámbito de aplicación	13
6.3.3.	Cálculo de edificabilidades	13
6.3.4.	Costes del proceso inmobiliario del suelo	13
6.3.5.	Valor de repercusión del suelo urbanizado	14
6.3.6.	Valor del suelo libre consolidado	16
6.3.7.	Costes de urbanización	16
6.3.8.	Coefficientes correctores del valor básico unitario del suelo	17
6.3.9.	Coefficientes correctores del valor básico de repercusión	17
6.4	Coefficientes correctores del suelo y la construcción	18
7.	METODO DE LOS VALORES MEDIOS POR APROVECHAMIENTO PRIMARIO	
7.1	Definición	18
7.2	Ámbito de aplicación	18
7.3	Coefficientes de valor medio de las tierras	188
7.4	Clasificación e índice de valor relativo intratipo	19
7.5	Coefficiente del valor por hectárea para cada clase intratipo	19
7.6	Valoración de recintos con aprovechamiento agroforestal	20
8.	DETERMINACION DEL VALOR DE BIENES INMOBILIARIOS POR DERRIBO	20
9.	CUADRO RESUMEN	211
10.	EFFECTOS DE LA REVISION DE LA PONENCIA DE VALORACION	222

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Inicio de expediente.

El Ayuntamiento de San Adrián, 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 San Adrián, 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 San Adrián.

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 San Adrián.

2.2. Marco normativo

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

- Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra, (BON nº 152, de 20 de diciembre de 2006 y corrección errores BON 23 de marzo de 2007).
- Reglamento de desarrollo de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra, aprobado en Decreto Foral 100/2008, publicado en BON 124 de 10 de octubre de 2008.
- Normas Técnicas Generales de Valoración, aprobadas mediante Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero (BON nº 39, de 29 de marzo de 2010).
- Parámetros generales de Valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobados mediante Resolución 172/2010, de 22 de febrero (BON nº 37, de 24 de marzo de 2010).
- Sistemas de caracterización de las construcciones inscribibles en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobados mediante Orden Foral 21/2010, de 22 de febrero (BON nº 37, de 24 de marzo de 2010).
- Modificación del Anexo de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración, aprobada mediante Orden Foral 133/2013, de 15 de abril (BON nº 80 de 29 de abril de 2013).
- Modificación de los Parámetros Generales de Valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobados mediante Resolución 517/2013, de 20 de junio (BON nº 123, de 28 de junio de 2013)
- Sistema de caracterización por volumen de las construcciones inscribibles en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobado mediante Orden Foral 132/2013, de 15 de abril (BON nº 80 de 29 de abril de 2013).

Memoria

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 30 de septiembre de 2.011).
- 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 San Adrián está integrada, entre otros, por los siguientes documentos:

- Plan General Municipal de San Adrián, aprobado el 22 de octubre de 2.009 (en vigor desde el 1 de marzo de 2.010).
- Modificación del Plan General Municipal de San Adrián, modificación UE 3 del AR-3, aprobado el 17 de diciembre de 2.009, (en vigor desde el 18 de enero de 2.010).
- Modificación del Plan General Municipal de San Adrián, referida a Normativa Pormenorizada de las Unidades Tipológicas UT-2.3 de los Sectores 1, 2, 4, 6 y 7, aprobado el 7 de abril de 2.011, (en vigor desde el 15 de abril de 2.011).
- Modificación del Plan General Municipal de San Adrián, modificación UE-2 del Sector 10, aprobado el 9 de agosto de 2.011, (en vigor desde el 25 de agosto de 2.011).
- Modificación del Plan General Municipal de San Adrián, modificación S-14, AR-9, AR-10 y UT-7 y normativa del S.I.1, aprobado el 10 de febrero de 2.012, (en vigor desde el 21 de febrero de 2.012).
- Modificación del Plan General Municipal de San Adrián, modificación del Sector S-1, aprobado el 26 de septiembre de 2.012, (en vigor desde el 4 de octubre de 2.012).
- Modificación del Plan General Municipal de San Adrián, modificación pormenorizada parcelas U-3.1, U-3.2, VL-1 y VL-2 del área de reparto AR-3 del sector S-9, aprobado el 26 de noviembre de 2.014, (en vigor desde el 17 de diciembre de 2.014).
- Modificación del Plan General Municipal de San Adrián, modificación unidad de remodelación URI-11 y del área de reparto AR 10, ambas del sector S-14, aprobado el 25 de noviembre de 2.016, (en vigor desde el 9 de enero de 2.017).
- Modificación del Plan General Municipal de San Adrián, modificación referida a las alineaciones de las parcelas 362, 1226, 1267, 1312, 1398, 1419, 1557, 1607, 1629, 1666, y 427 del polígono 3, incluidas en la Unidad Tipológica UT-6 del Sector S-14, aprobado el 19 de junio de 2.017, (en vigor desde el 11 de julio de 2.017).
- Modificación del Plan General Municipal de San Adrián, modificación del Plan Especial de Actuación Urbana en las parcelas 1 y 5 del Sector 13, aprobado el 24 de abril de 2.018, (en vigor desde el 25 de mayo de 2.018).

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

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 San Adrián se han distribuido en 12 Zonas de Valor delimitadas gráficamente.

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

Zona de valor 01. Casco Histórico

Área que comprende las zonas de casco antiguo que, desde el barrio de La Villa, pendiente del desarrollo de un Plan especial de Reforma Interior, se extiende hacia el norte entre las calles Jesús del Gran Poder y Amistad. Está formado por un conjunto heterogéneo de edificaciones que incluyen la parte original del núcleo residencial tradicional. Las parcelas, agrupadas en manzana cerrada, cuentan con una forma irregular y superficies muy heterogéneas. Los edificios disponen en planta baja de locales destinados a almacenamiento 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 el plan municipal, es del 51 %. El número de plantas propuesto oscila entre de B+II B+III.

Zona de valor 02. Áreas urbanizables sin desarrollar

Zona que incluye los suelos urbanizables de San Adrián carentes de desarrollo y donde está prevista la construcción de edificios de pisos y de viviendas unifamiliares en edificio adosado o aislado. Incluye las áreas de reparto AR-02, AR-02A y AR-02B y la unidad URM.10 del Sector 8, las áreas de reparto AR-04 y AR.05 del Sector 10 y el área de reparto AR-06 del Sector 11. El número de plantas propuesto oscila entre B+I y B+IV.

Zona de valor 03. Residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo entorno a las calles San Jerónimo, Paseo del Ebro y Dos de Diciembre.

Área residencial que se extiende desde las calles San Jerónimo y Dos de Diciembre hasta el río Ebro, incluyendo un pequeño enclave junto a la calle del Río. Está integrado por construcciones que forman manzanas cerradas y donde predominan las viviendas agrupadas en bloque colectivo en parcelas de superficies heterogéneas. La relación entre la superficie realmente construida y la superficie edificable, en aplicación de los parámetros de edificabilidad recogidos en el plan municipal, es del 66 %. El número de plantas propuesto oscila entre B+II y B+III.

Zona de valor 04. Área residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo en los ensanches

Polígono donde se han desarrollado, hasta la actualidad, los distintos ensanches de San Adrián. Delimitado entre los suelos urbanizables y la Zona de Valor 05, a la que envuelve, tiene como ejes principales las Avenidas Navarra y Celso Muerza, la carretera de Estella y las calles Santa Gema y Mayor. Está formado por un conjunto heterogéneo de construcciones donde se entremezclan aleatoriamente tanto viviendas agrupadas en bloque colectivo como unifamiliares en edificio adosado. Las fincas presentan una disposición irregular, en manzana cerrada, y superficies muy diversas. Los edificios, con a una o más viviendas, cuentan en planta baja con locales destinados a actividad comercial o 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 el plan municipal, es del 61 %. El número de plantas propuesto oscila entre PB+III y PB+IV.

Zona de valor 05 Residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo en el centro del núcleo de San Adrián

Zona que incluye el centro del núcleo urbano residencial de San Adrián, formado con el inicio de las avenidas Navarra y Celso Muerza y la carretera de Estella y que parten de la plaza Vera Magallón. Los edificios se desarrollan en manzana cerrada. Las construcciones están destinadas en plantas elevadas a vivienda y en plantas bajas a actividad comercial, administrativa o de ocio. La relación entre la superficie realmente construida y la superficie edificable, en aplicación de los parámetros de edificabilidad recogidos en el plan municipal, es del 68 %. El número de plantas propuesto oscila entre PB+II y PB+II+ ático.

Memoria

Zona de valor 06. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado en el barrio de San José y al este de la calle Jesús del Gran Poder.

Área que incluye buena parte de los sectores 02 y 05 caracterizados por su uniformidad funcional y tipológica. Está formado por el barrio de San José, como prolongación del casco antiguo, y las construcciones existentes al este de la calle Jesús del Gran Poder hasta la altiplanicie sobre la vega del río Ebro. Las parcelas disponen de una construcción principal con una o dos plantas destinadas a vivienda y garaje, edificios anexos destinados a almacén y un espacio libre privado pavimentado. La relación entre la superficie realmente construida y la superficie edificable, en aplicación de los parámetros de edificabilidad recogidos en el plan municipal, es del 55 %. El número de plantas propuesto oscila entre PB y PB+I.

Zona de valor 07. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado entorno a las calles la Glera y La Isla

Enclave, al este del suelo urbano residencial, formado entre las calles La Glera y La Isla. Las parcelas, con superficies que oscilan entre 170 m² y 400 m², presentan una disposición regular contando de un espacio libre consolidado destinado a jardín. Los edificios, con viviendas unifamiliares en edificios aislados o adosados, cuentan en planta baja con locales destinados a garaje o 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 el plan municipal, es del 80 %. El número de plantas propuesto oscila entre PB+I y PB+II.

Zona de valor 08. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado entorno a la calle Camino al Paraje La Cañada y Sector 16

Zona que incluye dos enclaves residenciales, el primero en el Sector 14 del Plan Municipal junto a la calle camino al Paraje La Cañada y el segundo en el Sector 16 en el paraje Barcaba. Las parcelas disponen de una construcción principal con dos plantas destinadas a vivienda y garaje, edificios anexos destinados a almacén y un espacio libre privado destinado a jardín. La relación entre la superficie realmente construida y la superficie edificable, en aplicación de los parámetros de edificabilidad recogidos en el plan municipal, es del 28 %. El número de plantas propuesto es de PB+I.

Zona de valor 09. Residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado en los sectores 05 y 11

Zona que cuenta con varios enclaves residenciales distribuidos entre los sectores 05 y 11 del Plan General Municipal. El uso predominante es residencial, dominando las viviendas en edificio aislado. Las parcelas disponen de una construcción principal de dos plantas destinadas a vivienda y garaje, edificios anexos utilizados de almacén y un espacio libre privado destinado a jardín. La relación entre la superficie realmente construida y la superficie edificable, en aplicación de los parámetros de edificabilidad recogidos en el plan municipal, es del 36 %. El número de plantas propuesto es de PB+I.

Zona de valor 10. Áreas de actividades industriales

Zona de valor situada al norte y al oeste del núcleo residencial, que incluye tanto los suelos industriales de San Adrián desarrollados como los clasificados como urbanizables por la nueva normativa urbanística. La relación entre la superficie realmente construida y la superficie edificable, en aplicación de los parámetros de edificabilidad recogidos en el plan municipal, es del 60 %, excluyendo los suelos urbanizables. El número de plantas propuesto es de PB+Entreplanta.

Zona de valor 11. Área de actividad comercial junto a la carretera de Estella

Zona de valor al norte del núcleo residencial junto a la carretera de Estella que incluye los suelos de uso terciario de San Adrián clasificados como urbanizables en desarrollo por la nueva normativa urbanística. El número de plantas propuesto es de PB+Entreplanta.

Zona de valor 12. 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 San Adrián, 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 San Adrián, 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 San Adrián que formen parte del entramado viario definido por el planeamiento urbanístico.

3.3. Delimitación gráfica de las zonas de valor del municipio de San Adrián

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.
- 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 1. 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.

Memoria

		Características de la parcela tipo									
Zona de Valor		01HC		02CC		03CC		04CC		05CC	
Tipo edificación		Piso		Piso		Piso		Piso		Piso	
Categoría		Media		Media		Media		Media		Media	
Superficie parcela		813,00 m2		929,00 m2		797,00 m2		875,00 m2		945,00 m2	
Nº de plantas		S+PB+III		S+PB+III		S+PB+III		S+PB+III		S+PB+III	
Edificabilidad uso predominante		3,10 m2/m2		3,10 m2/m2		3,10 m2/m2		3,10 m2/m2		3,10 m2/m2	
Edificabilidad resto de usos		0,90 m2/m2		0,90 m2/m2		0,90 m2/m2		0,90 m2/m2		0,90 m2/m2	
Nº portales		2		2		2		2		2	
Nº viviendas		24		24		24		24		24	
Plantas elevadas	Uso	Residencial		Residencial		Residencial		Residencial		Residencial	
	Superficie	2.520,00 m2		2.880,00 m2		2.472,00 m2		2.712,00 m2		2.928,00 m2	
Planta baja	Uso	Almacén		Local comercial		Local comercial		Local comercial		Local comercial	
	Superficie	365,85 m2		418,05 m2		358,65 m2		393,75 m2		425,25 m2	
	Uso	Trastero	Garaje	Trastero	Garaje	Trastero	Garaje	Trastero	Garaje	Trastero	Garaje
	Superficie	109,76 m2	256,10 m2	125,42 m2	292,64 m2	107,60 m2	251,06 m2	118,13 m2	275,63 m2	127,58 m2	297,68 m2
Planta sótano	Uso	Trastero	Garaje	Trastero	Garaje	Trastero	Garaje	Trastero	Garaje	Trastero	Garaje
	Superficie	93,00 m2	720,00 m2	209,00 m2	720,00 m2	149,00 m2	648,00 m2	155,00 m2	720,00 m2	225,00 m2	720,00 m2
Superficie útil vivienda tipo		78,19 m2		89,36 m2		76,70 m2		83,21 m2		89,84 m2	
Superficie construida vivienda		105,00 m2		120,00 m2		103,00 m2		113,00 m2		122,00 m2	
Planta vivienda		1ª		1ª		1ª		1ª		1ª	
Superficie unidad trastero en sótano		3,88 m2		8,71 m2		6,21 m2		6,46 m2		9,38 m2	
Superficie unidad de garaje en sótano		30,00 m2		30,00 m2		27,00 m2		30,00 m2		30,00 m2	
Superficie unidad bajera		55,00 m2		40,00 m2		60,00 m2		80,00 m2		81,00 m2	
Valor suelo parcela	Total	215.688,90 €		335.461,90 €		366.859,10 €		441.612,50 €		585.900,00 €	
	Por m2	265,30 €/m2		361,10 €/m2		460,30 €/m2		504,70 €/m2		620,00 €/m2	
Valor unidad vivienda	Total	82.215,00 €		102.000,00 €		86.932,00 €		96.841,00 €		106.628,00 €	
	Por m2	783,00 €/m2		850,00 €/m2		844,00 €/m2		857,00 €/m2		874,00 €/m2	
Valor unidad trastero	Total	1.550,00 €		3.483,33 €		2.483,33 €		2.583,33 €		3.750,00 €	
	Por m2	400,00 €/m2		400,00 €/m2		400,00 €/m2		400,00 €/m2		400,00 €/m2	
Valor unidad garaje	Total	12.000,00 €		12.000,00 €		12.000,00 €		12.000,00 €		12.000,00 €	
Valor unidad bajera	Total	18.920,00 €		14.200,00 €		26.280,00 €		35.920,00 €		43.983,00 €	
	Por m2	344,00 €/m2		355,00 €/m2		438,00 €/m2		449,00 €/m2		543,00 €/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		02CA	002CU	06AA	07AA	08UU	09UU	12DD
Tipo edificación		Unifamiliar en edf cerrada	Unifamiliar en edf abierta	Unifamiliar en edf cerrada	Unifamiliar en edf cerrada	Unifamiliar en edf abierta	Unifamiliar en edf abierta	Unifamiliar en edf abierta
Categoría		Media	Media	Media	Media	Media	Media	Media
Superficie parcela		200,00 m2	450,00 m2	184,00 m2	204,00 m2	951,00 m2	666,00 m2	610,00 m2
Alturas		B+I	B+I	B+I	B+I	B+I	B+I	B
Nº viviendas		1	1	1	1	1	1	1
Total superficie construida		168,00 m2	200,00 m2	179,00 m2	192,00 m2	203,00 m2	322,00 m2	72,00 m2
Superficie vivienda		126,00 m2	150,00 m2	116,00 m2	151,00 m2	123,00 m2	209,00 m2	44,00 m2
Plantas elevadas	Superficie	111,00 m2	135,00 m2	101,00 m2	94,00 m2	79,50 m2	149,50 m2	

Memoria

		Características físicas de la parcela tipo						
Zona de Valor		02CA	002CU	06AA	07AA	08UU	09UU	12DD
	Uso	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	
	Superficie							
	Uso							
Planta baja	Superficie	15,00 m2	15,00 m2	15,00 m2	57,00 m2	43,50 m2	59,50 m2	44,00 m2
	Uso	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
	Superficie	42,00 m2	50,00 m2	61,00 m2	37,00 m2	36,00 m2	90,00 m2	17,00 m2
	Uso	Almacén	Almacén	Almacén	Almacén	Almacén	Almacén	Almacén
	Superficie			2,00 m2	4,00 m2	44,00 m2	23,00 m2	11,00 m2
	Uso			Porche	Porche	Porche	Porche	Porche
Sótano	Superficie							
	Uso							
Suelo	Libre consolidado			47,84 m2	108,00 m2	798,84 m2	506,16 m2	538,00 m2
	Sin consolidar			63,05 m2		316,63 m2		
		Valor del suelo de la parcela tipo						
Edificabilidad uso predominante		0,63 m2/m2	0,33 m2/m2	0,91 m2/m2	0,74 m2/m2	0,25 m2/m2	0,31 m2/m2	0,07 m2/m2
Edificabilidad resto usos		0,21 m2/m2	0,11 m2/m2	0,57 m2/m2	0,20 m2/m2	0,07 m2/m2	0,17 m2/m2	0,04 m2/m2
Valor del suelo de la parcela tipo	Total	21.798,00 €	27.918,00 €	30.945,12 €	32.036,16 €	37.260,18 €	49.477,14 €	12.596,50 €
	Por m2	108,99 m2	62,04 m2	168,18 m2	157,04 m2	39,18 m2	74,29 m2	20,65 m2
		Valor del bien inmobiliario tipo						
Valor estimado		145.086,00 €	181.384,00 €	155.090,00 €	182.289,00 €	173.452,00 €	279.373,00 €	44.936,00 €

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+entrepantana. Pueden contar con división horizontal para poder albergar diferentes actividades en un mismo edificio.

Características de la parcela tipo			
Zona de Valor		10II	11II
Tipo edificación		Industrial en edificio exclusivo	Industrial en edificio exclusivo
Categoría		Media	Media
Superficie parcela		5.130,00 m2	1.000,00 m2
Nº de plantas		B+Entrepantana	B+Entrepantana
Nº de naves		1	1
Total superficie construida		2.580,00 m2	1.050,00 m2
Planta baja	Superficie	2.543,00 m2	700,00 m2
	Uso	Industrial	Industrial
Plantas elevadas	Superficie	37,00 m2	350,00 m2
	Uso	Almacén	Almacén
Valor del suelo de la parcela tipo			
Edificabilidad uso predominante		0,69 m2/m2	0,70 m2/m2
Edificabilidad resto usos		0,07 m2/m2	0,35 m2/m2

Memoria

Características de la parcela tipo			
Zona de Valor		10II	11II
Valor del suelo de la parcela tipo	Total	211.817,70 €	61.950,00 €
	Por m2	41,29 €/m2	61,95 €/m2
Valor del bien inmobiliario tipo			
Valor estimado de la parcela tipo	Total	1.140.901,00 €	564.424,00 €
	Por m2	442,21 €/m2	537,55 €/m2

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:

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

5.2 Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles

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

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

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

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

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

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

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

Memoria

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

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 San Adrián.

6.2.3 Módulo básico de ejecución material

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

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

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 1, se resume en la siguiente tabla:

Memoria

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	1,40 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,40 Em
02	C	C	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,40 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,40 Em
02	C	A	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,40 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,40 Em
02	C	U	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,40 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,40 Em
03	C	C	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,40 Em	Garaje, trastero	Todas las plantas	1,40 Em
							Resto usos	Todas las plantas	1,57 Em
04	C	C	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,40 Em	Garaje, trastero	Todas las plantas	1,40 Em
							Resto usos	Todas las plantas	1,57 Em
05	C	C	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,40 Em	Garaje, trastero	Todas las plantas	1,40 Em
							Resto usos	Todas las plantas	1,57 Em
06	A	A	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,40 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,40 Em
07	A	A	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,40 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,40 Em
08	U	U	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,40 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,40 Em
09	U	U	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,40 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,40 Em
10	I	I	Industrial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,36 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,36 Em
11	I	I	Industrial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,36 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,36 Em
12	D	D	Diseminado	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,40 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,40 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 y oleoductos, quedarán incluidos en el uso de inespecifico, asignando una modalidad para cada tipo de bien inmueble y una categoría con el coeficiente de valor tipo, según queda justificado en el apartado 7 del Anexo de Valoración, estableciéndose el siguiente cuadro de valor tipo de las construcciones:

Tipo de construcción		Categoría	d	r
Uso	Modalidad	1		
29. Inespecifico	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 detraer 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 San Adrián, salvo aquellos casos en los que ésta no pueda ser alcanzada, por condiciones de habitabilidad o servidumbres.

Los usos no residenciales situados en la planta de bajo-cubierta cuyo único acceso se produzca a través de los elementos comunes del edificio, se estima que no consumen edificabilidad y, por lo tanto, se establecen como no consolidados a los efectos de asignación de valor de repercusión.

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 1, 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	1,15 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,15 Vr
02	C	C	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,15 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,15 Vr
02	C	A	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,15 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,15 Vr
02	C	U	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,15 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,15 Vr
03	C	C	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,15 Vr	Garaje, trastero	Todas las plantas	1,15 Vr
							Resto usos	Todas las plantas	1,29 Vr
04	C	C	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,15 Vr	Garaje, trastero	Todas las plantas	1,15 Vr
							Resto usos	Todas las plantas	1,29 Vr
05	C	C	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,15 Vr	Garaje, trastero	Todas las plantas	1,15 Vr
							Resto usos	Todas las plantas	1,29 Vr
06	A	A	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,15 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,15 Vr
07	A	A	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,15 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,15 Vr
08	U	U	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,15 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,15 Vr
09	U	U	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,15 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,15 Vr
10	I	I	Industrial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,12 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,12 Vr
11	I	I	Industrial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,12 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,12 Vr
12	D	D	Diseminado	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,15 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,15 Vr

Memoria

6.3.5 Valor de repercusión del suelo urbanizado

6.3.5.1 Cálculo del valor de repercusión

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

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:

Zona de valor	Uso predominante	Uso pormenorizado	Tipo edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizado €/m2	Código de identificación
01	H	C	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	76,00	01
				Resto usos	1,40	1,15	33,00	02
02	C	C	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	104,00	01
				Resto usos	1,40	1,15	43,00	02
02	C	A	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	147,00	01
				Resto usos	1,40	1,15	78,00	02
02	C	U	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	161,00	01
				Resto usos	1,40	1,15	81,00	02
03	C	C	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	127,00	01
				Resto de usos	1,57	1,29	74,00	02
				Trastero y garaje	1,40	1,15	56,00	03
04	C	C	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	139,00	01
				Resto de usos	1,57	1,29	82,00	02
				Trastero y garaje	1,40	1,15	61,00	03
05	C	C	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	155,00	01
				Resto de usos	1,57	1,29	155,00	02
				Trastero y garaje	1,40	1,15	68,00	03
06	A	A	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,40	1,15	136,00	01
				Resto usos	1,40	1,15	72,00	02
07	A	A	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,40	1,15	176,00	01
				Resto usos	1,40	1,15	89,00	02
08	U	U	Unifamiliar, edificación abierta	Residencial	1,40	1,15	108,00	01
				Resto usos	1,40	1,15	54,00	02
09	U	U	Unifamiliar, edificación abierta	Residencial	1,40	1,15	159,00	01
				Resto usos	1,40	1,15	80,00	02
10	I	I	Todas las edificaciones	Todos los usos en planta baja	1,36	1,12	57,00	01
				Todos los usos en resto plantas	1,36	1,12	28,00	02
11	I	I	Todas las edificaciones	Todos los usos en planta baja	1,36	1,12	71,00	01
				Todos los usos en resto plantas	1,36	1,12	35,00	02
12	D	D	Todas las edificaciones	Resto usos	1,40	1,15	48,00	01
				Almacenaje, agrario e industrial	1,40	1,15	3,00	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 7.3.5.1, se obtiene el valor de 104,00 €/m2 correspondiente para dicho uso en la 1ª planta.

Memoria

Uso		Planta	01HC	02CC	02CA	02CU	03CC	04CC	05CC	06AA	07AA	08UU	09UU	10II	11II	12DD	
Código	Descripción	Descripción															
01	Residencial	Baja	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	
		Semisótano	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	02	02	01
02	Almacenaje	Baja	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	01	01	02	
		Semisótano	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	02	02	02	02
03	Agrario	Baja	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	01	01	02	
		Semisótano	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	02	02	02	02
04	Industrial	Baja	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	01	01	02	
		Semisótano	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	02	02	02	02
05	Comercial	Baja	02	02	01	01	02	02	02	01	01	01	01	01	01	01	
		Semisótano	02	02	01	01	02	02	02	01	01	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	02	02	01	01	03	03	03	01	01	01	01	01	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	02	02	02	02
06	Oficina	Baja	02	02	01	01	02	02	02	01	01	01	01	01	01	01	
		Semisótano	02	02	01	01	02	02	02	01	01	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	02	02	01	01	03	03	03	01	01	01	01	01	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	02	02	02	02
07	Espectáculos	Baja	02	02	01	01	02	02	02	01	01	01	01	01	01	01	
		Semisótano	02	02	01	01	02	02	02	01	01	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	02	02	01	01	03	03	03	01	01	01	01	01	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	02	02	02	02
08	Deportivo	Baja	02	02	01	01	02	02	02	01	01	01	01	01	01	01	
		Semisótano	02	02	01	01	02	02	02	01	01	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	02	02	01	01	03	03	03	01	01	01	01	01	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	02	02	02	02
09	Hostelería	Baja	02	02	01	01	02	02	02	01	01	01	01	01	01	01	
		Semisótano	02	02	01	01	02	02	02	01	01	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	02	02	01	01	03	03	03	01	01	01	01	01	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	02	02	02	02
10	Docente	Baja	02	02	01	01	02	02	02	01	01	01	01	01	01	01	
		Semisótano	02	02	01	01	02	02	02	01	01	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	02	02	01	01	03	03	03	01	01	01	01	01	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	02	02	02	02
11	Publico	Baja	02	02	01	01	02	02	02	01	01	01	01	01	01	01	
		Semisótano	02	02	01	01	02	02	02	01	01	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	02	02	01	01	03	03	03	01	01	01	01	01	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	02	02	02	02
12	Sanitario	Baja	02	02	01	01	02	02	02	01	01	01	01	01	01	01	
		Semisótano	02	02	01	01	02	02	02	01	01	01	01	01	01	01	01
		Entreplanta	02	02	01	01	03	03	03	01	01	01	01	01	02	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	02	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	02	02	02	02
1330	Singulares (Bajera)	Baja	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	01	01	02	
		Semisótano	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	02	02	02	02
13	Singulares (Resto)	Baja	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	01	01	02	
		Semisótano	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	02	01	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	02	02	02	02
14	Auxiliares	Baja	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	01	01	02	
		Semisótano	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	01	01	02	
		Entreplanta	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	02	02	02	02

Memoria

Uso		Planta	01HC	02CC	02CA	02CU	03CC	04CC	05CC	06AA	07AA	08UU	09UU	10II	11II	12DD
Código	Descripción	Descripción														
		Resto de plantas	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	02	02	02
15	Vías urbanas	Todas	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	02	02	02
19	Inespecífico	Baja	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	02	02	02

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:

Zona de Valor	Valor del suelo libre consolidado (€/m2)
01	0,00 €/m2
02	0,00 €/m2
03	0,00 €/m2
04	0,00 €/m2
05	0,00 €/m2
06	13,00 €/m2
07	17,00 €/m2
08	10,00 €/m2
09	15,00 €/m2
10	0,00 €/m2
11	0,00 €/m2
12	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	46.355,00	22.873,63	16.214,50	7.266,88	8	210	0,91	91,00	46,00
02	46.355,00	22.873,63	16.214,50	7.266,88	8	210	0,91	91,00	46,00
03	46.355,00	22.873,63	16.214,50	7.266,88	8	210	0,91	91,00	46,00
04	46.355,00	22.873,63	16.214,50	7.266,88	8	210	0,91	91,00	46,00
05	46.355,00	22.873,63	16.214,50	7.266,88	8	210	0,91	91,00	46,00
06	8.719,03	4.558,00	3.315,03	846,00	8	44	1,09	84,00	40,00
07	8.719,03	4.558,00	3.315,03	846,00	8	44	1,09	84,00	40,00
08	8.719,03	4.558,00	3.315,03	846,00	8	44	1,09	84,00	40,00
09	8.719,03	4.558,00	3.315,03	846,00	8	44	1,09	84,00	40,00
10	113.609,00	80.195,70	26.880,78	6.532,52	8		0,57	72,00	21,00
11	113.609,00	80.195,70	26.880,78	6.532,52	8		0,57	72,00	21,00

Memoria

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	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
02	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
03	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
04	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
05	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
06	100,00 m ²	6,00 m	El de la parcela
07	100,00 m ²	6,00 m	El de la parcela
08	1.800,00 m ²	20,00 m	El de la parcela
09	300,00 m ²	9,00 m	El de la parcela
10	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
11	La de la parcela	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

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 sitios en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado de todas las unidades inmobiliarias de uso residencial de las zonas de valoración afectadas, estableciendo las diferencias de valor estimado en función de la modificación de su superficie en los intervalos que señala para cada zona de valor.

6.3.9.1 Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

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

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

Siendo:

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

Memoria

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

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. MÉTODO DE LOS VALORES MEDIOS POR TIPO DE APROVECHAMIENTO PRIMARIO**7.1 Definición**

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

7.2 Ámbito de aplicación

Será de aplicación sobre todas las unidades inmobiliarias de suelo con aprovechamiento agroforestal o improductivo ubicadas en el término del municipio de San Adrián.

7.3 Coeficientes de valor medio de las tierras

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

<u>Regadío</u>	<u>Secano</u>	<u>Forestal - Pastos</u>
1080,401 €	198,664 €	32,517 €

Memoria

7.4 Clasificación e índice de valor relativo intratipo

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

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

Clase	Tipo					
	Regadío (01)		Secano (02)		Forestal – Pastos (03)	
	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)
1,00	202,29	1,00	1,27	1,00	72,75	1,00
2,00	50,25	0,75	96,84	0,70	30,48	0,25
3,00	423,82	0,60	198,70	0,40	301,64	0,10
4,00	251,66	0,50				

7.5 Coeficiente del valor por hectárea para cada clase intratipo

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

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

Donde:

- CV_{ij} Coeficiente del valor por unidad de superficie de la clase j del tipo i.
- VM_i Valor medio por unidad de superficie del tipo i en el municipio
- I_{ij} Índice de valor relativo intratipo asignado en la Ponencia de Valoración a la clase j del tipo i.
- S_{ij} Superficie total de todas las unidades inmobiliarias de la clase j del tipo i en el municipio.

Tipo	Clase	Valor medio por unidad de superficie (VM)	Índice de valor relativo intratipo (I)	Superficie total $\sum S_{ij}$	$\sum I_{ij} \times S_{ij}$	Coeficiente del valor por hectárea (CV _{ij})
Regadío 01	1	1.080,401 €	1,00	928,02 Ha	620,10	1.616,89 €/Ha
	2		0,75			1.212,67 €/Ha
	3		0,60			970,13 €/Ha
	4		0,50			808,45 €/Ha
Secano 02	1	198,664 €	1,00	296,82 Ha	148,54	396,97 €/Ha
	2		0,70			277,88 €/Ha
	3		0,40			158,79 €/Ha
Forestal- Pastos 03	1	32,517 €	1,00	404,87 Ha	110,54	119,10 €/Ha
	2		0,25			29,78 €/Ha
	3		0,10			11,91 €/Ha
Improductivo 04						0,00 €/Ha

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, con las determinaciones definidas en el punto 7.3.4.3 del Anexo 1, y que se recoge en la siguiente tabla:

Memoria

Zona de valor	Tipo	Clase	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m ²)
01	Construcción 05	1,00	7,00
02		1,00	10,00
03		1,00	12,00
04		1,00	13,00
05		1,00	15,00
06		1,00	13,00
07		1,00	17,00
08		1,00	10,00
09		1,00	15,00
10		1,00	5,00
11		1,00	7,00
12		1,00	3,00

7.6 Valoración de recintos con aprovechamiento agroforestal

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

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

Siendo:

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

El valor de las unidades inmobiliarias de suelo caracterizadas como tipo 5, según se determina en el punto 7.3.9.3 del Anexo 1, ha sido obtenido a partir de valores de mercado; por lo tanto, no requiere la aplicación del coeficiente de referencia al mercado citado en el párrafo anterior.

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 San adrián 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.

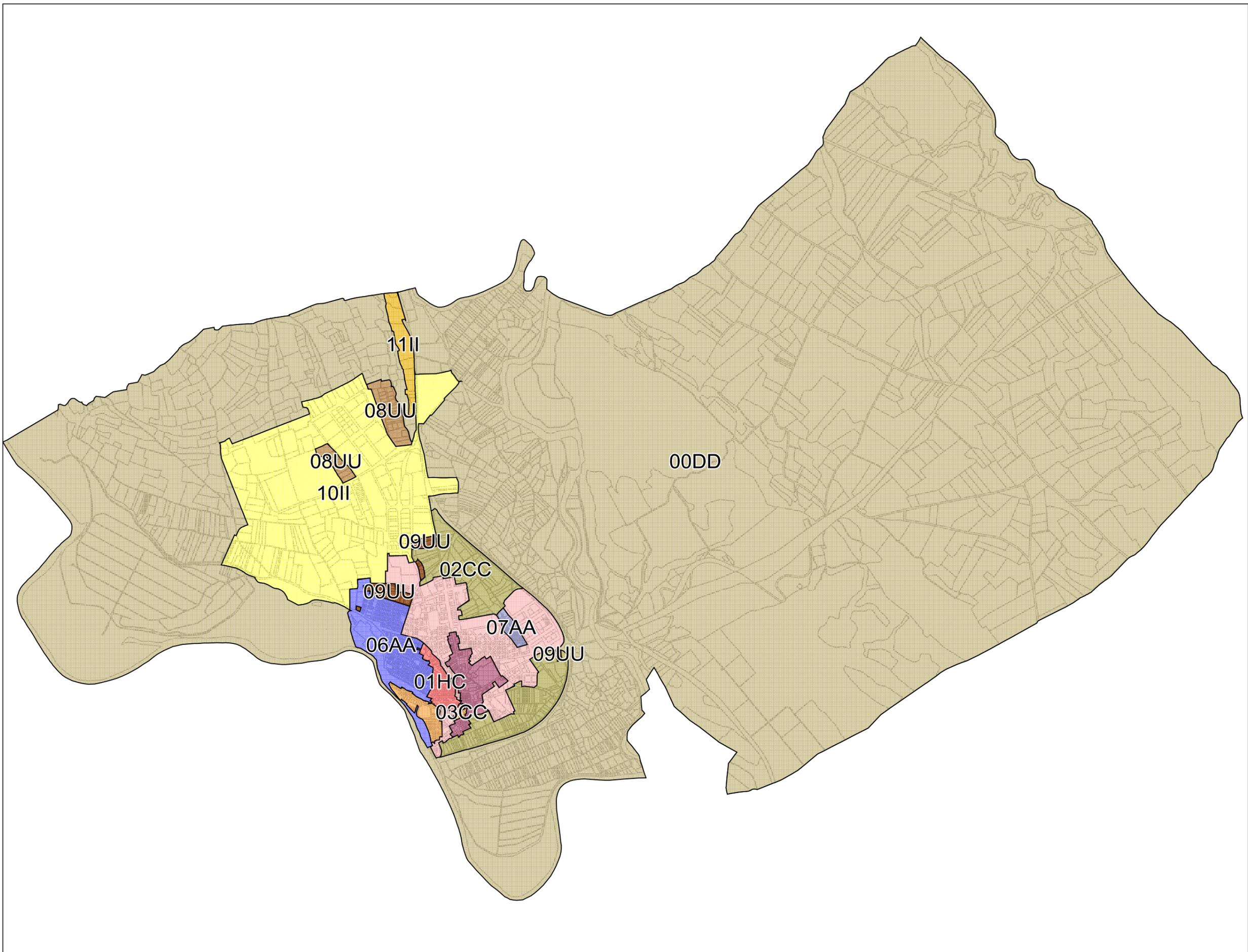
Zona de valor	Método valoración	Construcción				Uso característico	Suelo											
		Módulo básico de ejecución material €/m2	Coste proceso inmobiliario				Edificabilidad media ponderada		Valor básico en la zona €/m2	Nº de plantas	Valor de repercusión del suelo urbanizado				Coste proceso inmobiliario			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	1,40	1,40	1,40	Residencial	2,20	0,90	196,90	S+B+III	76,00	33,00	33,00	0,00	1,15	1,15	1,15	46,00
02CC	Aditivo	520	1,40	1,40	1,40	Residencial	2,20	0,90	267,50	S+B+III	104,00	43,00	43,00	0,00	1,15	1,15	1,15	46,00
02CA	Aditivo	520	1,40	1,40	1,40	Residencial	0,63	0,21	108,99	B+I	147,00	78,00	78,00	0,00	1,15	1,15	1,15	46,00
02CU	Aditivo	520	1,40	1,40	1,40	Residencial	0,33	0,11	62,04	B+I	161,00	81,00	81,00	0,00	1,15	1,15	1,15	46,00
03CC	Aditivo	520	1,40	1,40	1,57	Residencial	2,20	0,90	346,00	S+B+III	127,00	56,00	74,00	0,00	1,15	1,15	1,29	46,00
04CC	Aditivo	520	1,40	1,40	1,57	Residencial	2,20	0,90	379,60	S+B+III	139,00	61,00	82,00	0,00	1,15	1,15	1,29	46,00
05CC	Aditivo	520	1,40	1,40	1,57	Residencial	2,20	0,90	480,50	S+B+III	155,00	68,00	155,00	0,00	1,15	1,15	1,29	46,00
06AA	Aditivo	520	1,40	1,40	1,40	Residencial	0,91	0,57	164,80	B+I	136,00	72,00	72,00	13,00	1,15	1,15	1,15	40,00
07AA	Aditivo	520	1,40	1,40	1,40	Residencial	0,74	0,20	148,04	B+I	176,00	89,00	89,00	17,00	1,15	1,15	1,15	40,00
08UU	Aditivo	520	1,40	1,40	1,40	Residencial	0,25	0,07	30,78	B+I	108,00	54,00	54,00	10,00	1,15	1,15	1,15	40,00
09UU	Aditivo	520	1,40	1,40	1,40	Residencial	0,31	0,17	62,89	B+I	159,00	80,00	80,00	15,00	1,15	1,15	1,15	40,00
10II	Aditivo	520	1,36	1,36	1,36	Industrial	0,69	0,07	41,29	B+Entrepl	57,00	28,00	28,00	0,00	1,12	1,12	1,12	21,00
11II	Aditivo	520	1,36	1,36	1,36	Industrial	0,70	0,35	61,95	B+Entrepl	71,00	35,00	35,00	0,00	1,12	1,12	1,12	21,00
12DD	Aditivo	520	1,40	1,40	1,40	Diseminado	-	-	3,00	B	48,00	3,00	3,00	3,00	1,15	1,15	1,15	
V	Aditivo	520	1,40	1,40	1,40	Viario			3,00				3,00	1,15	1,15	1,15		
1	Valores medios por tipo de aprovechamiento primario					Agroforestal												

10. EFECTOS DE LA REVISIÓN DE LA PONENCIA DE VALORACIÓN

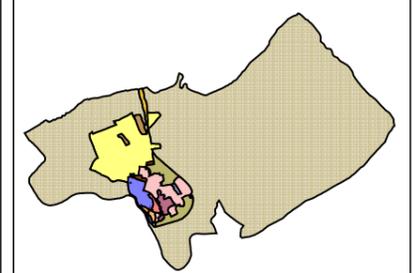
Las determinaciones de esta revisión de la Ponencia de Valoración de San Adrián servirán de base para la determinación de los valores catastrales de los citados bienes con efectos del uno de enero del año siguiente al que haya sido aprobada.

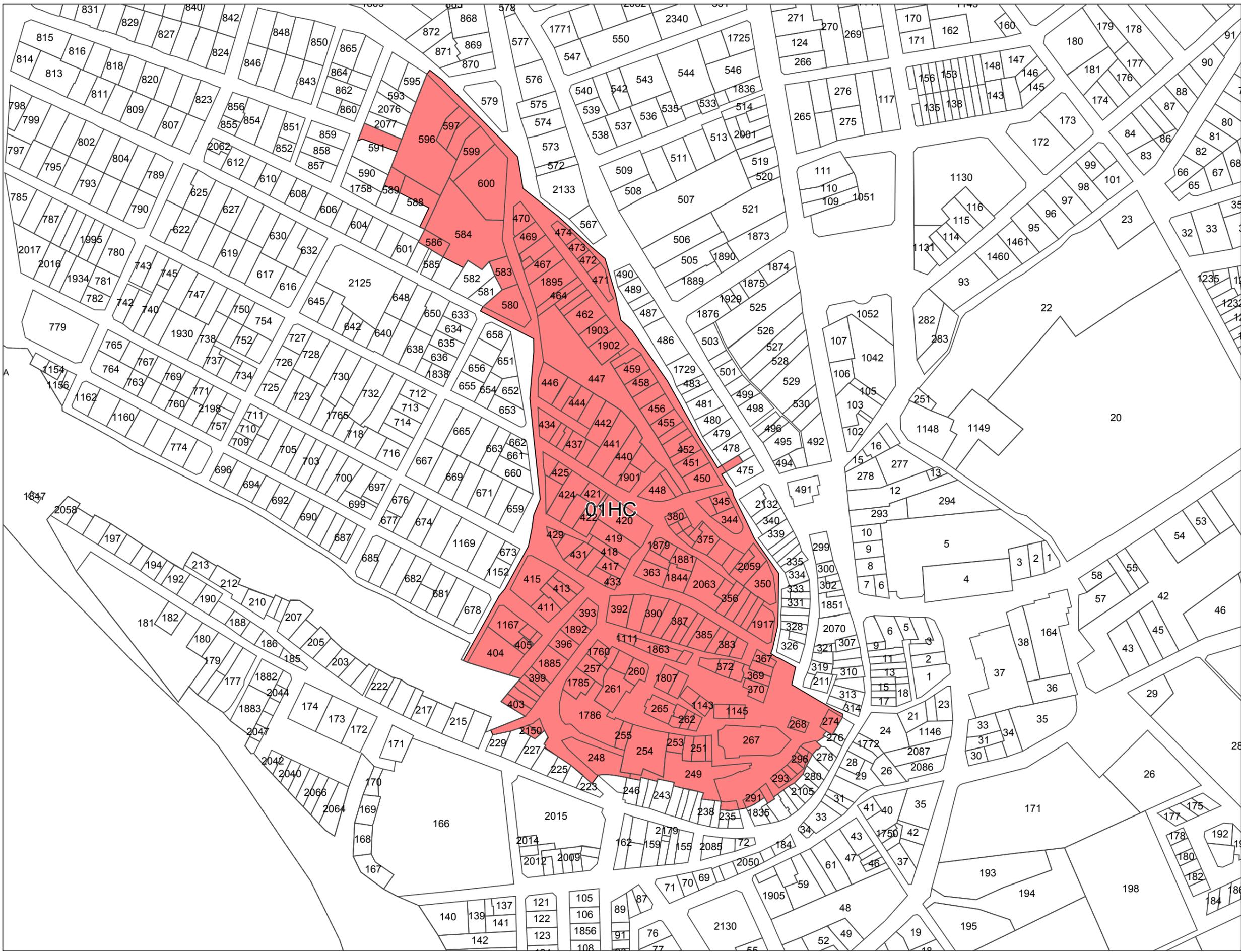
INDICE

p00	Zonas e valor
p01	Zona de valor 01HA
p02	Zona de valor 02CC
p03	Zona de valor 03CC
P04	Zona de valor 04CC
p05	Zona de valor 05CC
p06	Zona de valor 06AA
p07	Zona de valor 07AA
p08	Zona de valor 05UU
p09	Zona de valor 09UU
p10	Zona de valor 10II
p11	Zona de valor 11II
p12	Zona de valor 00DD

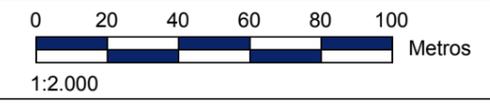
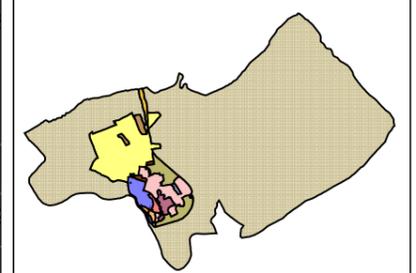


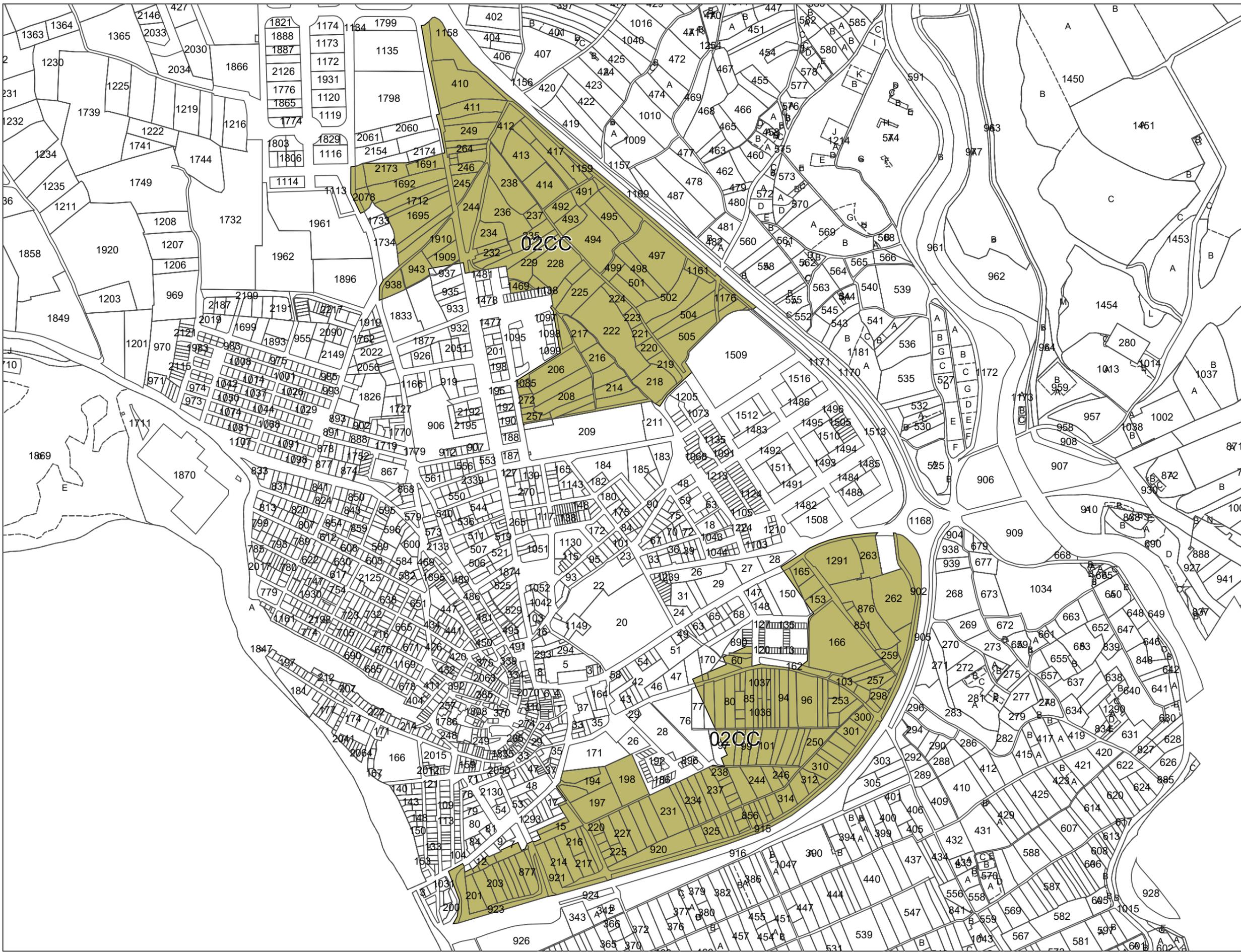
- Zonas de valor
- 00DD
 - 01HC
 - 02CC
 - 03CC
 - 04CC
 - 05CC
 - 06AA
 - 07AA
 - 08UU
 - 09UU
 - 10II
 - 11II



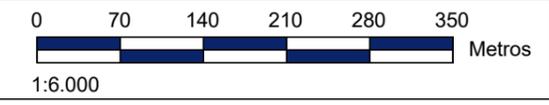
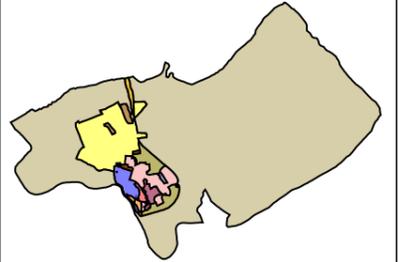


-  Parcelas
-  Subparcelario
-  Parcelario
-  Zona de valor
-  01HC



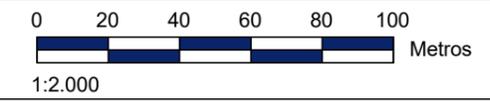
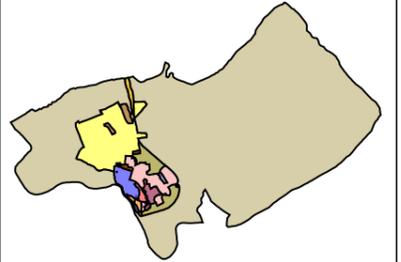


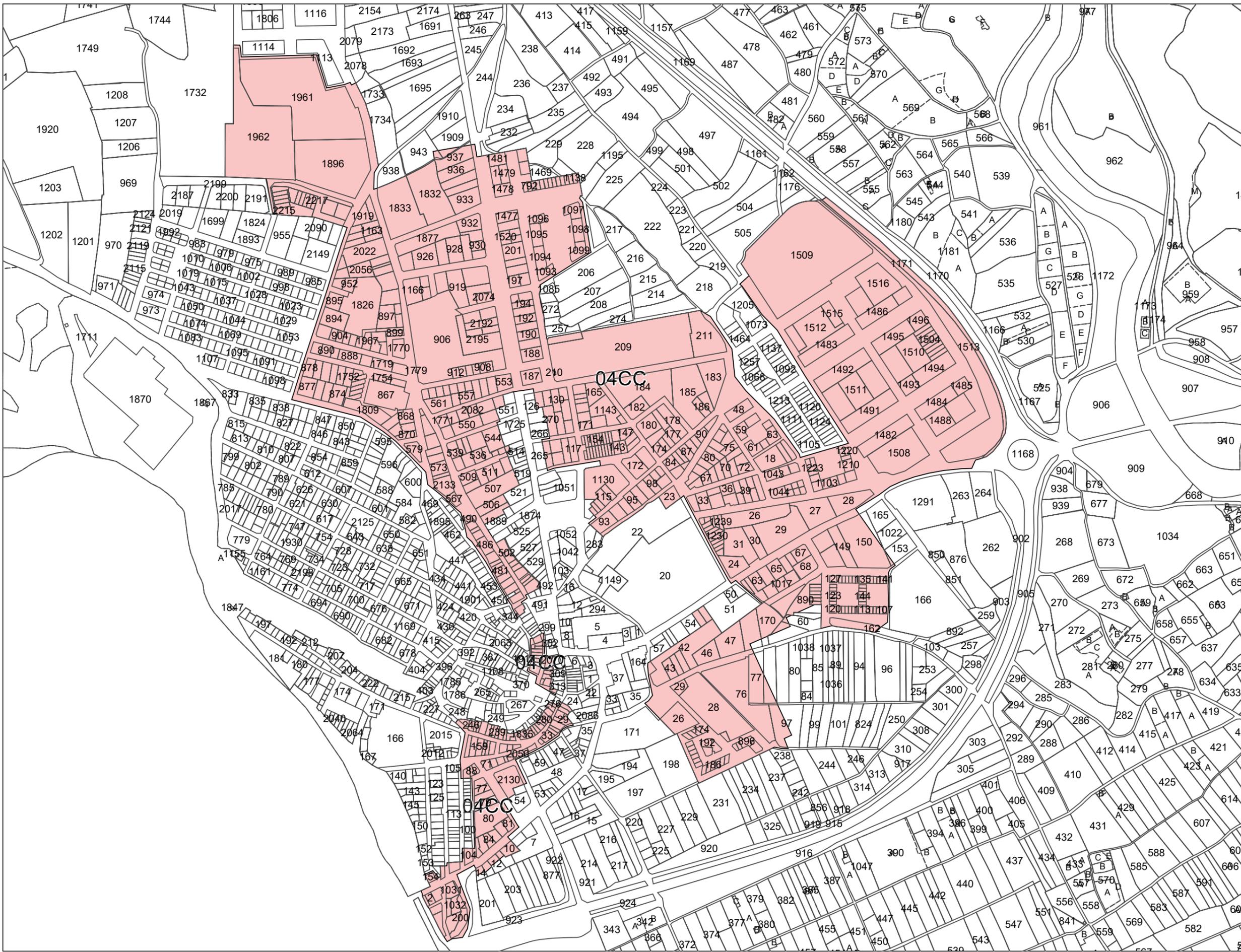
-  Parcelas
-  Subparcelario
-  Parcelario
-  Zona de valor
-  02CC



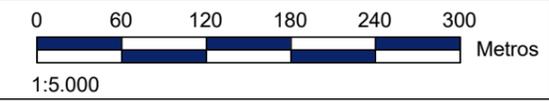
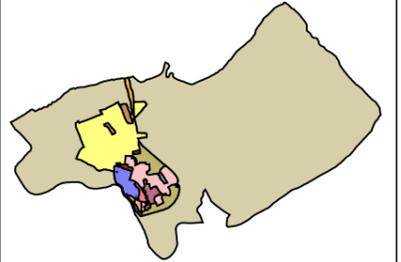


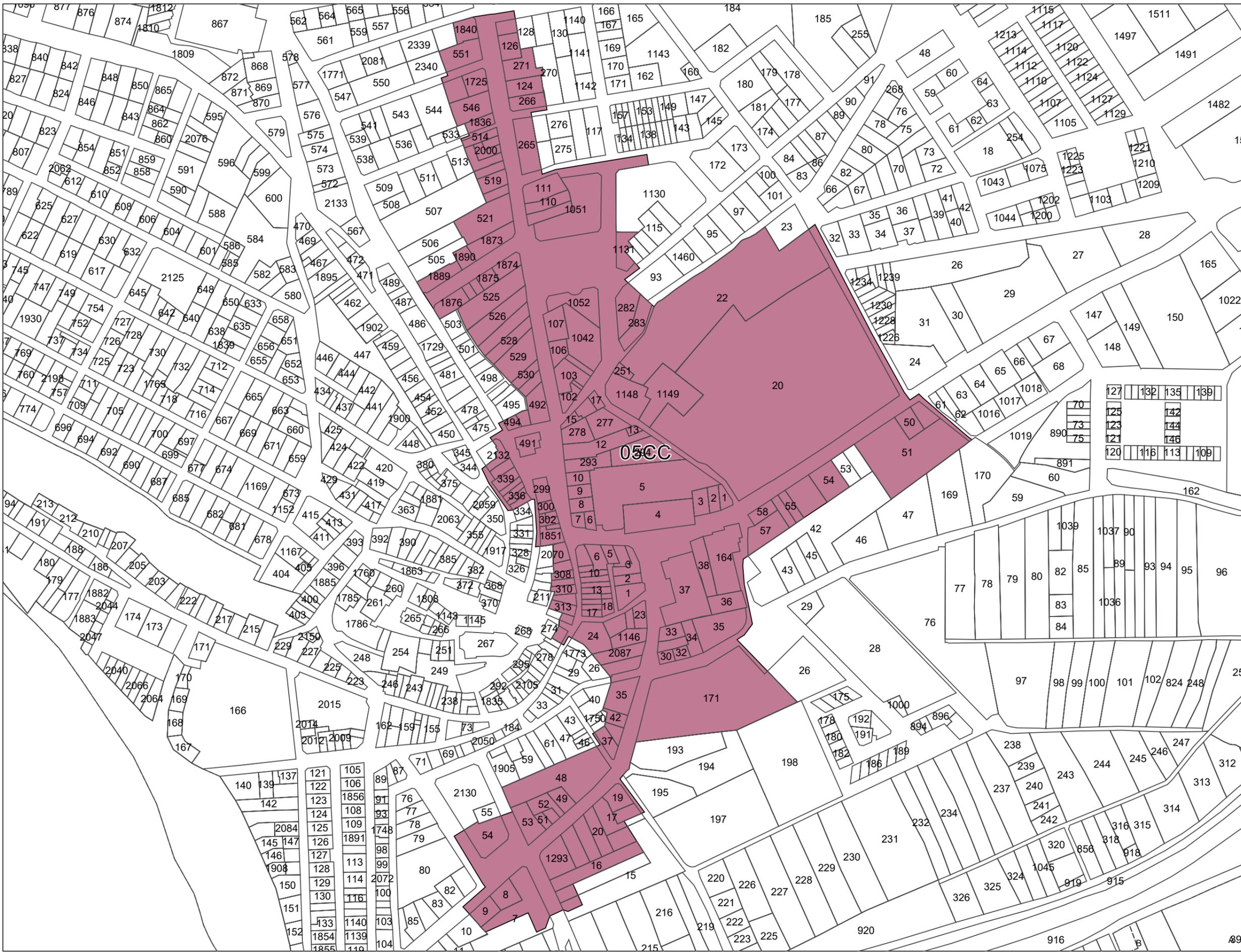
-  Parcelas
-  Subparcelario
-  Parcelario
-  Zona de valor
-  03CC



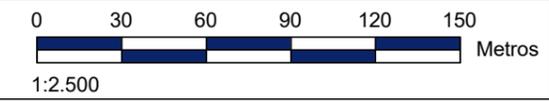
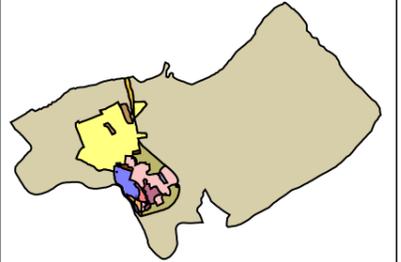


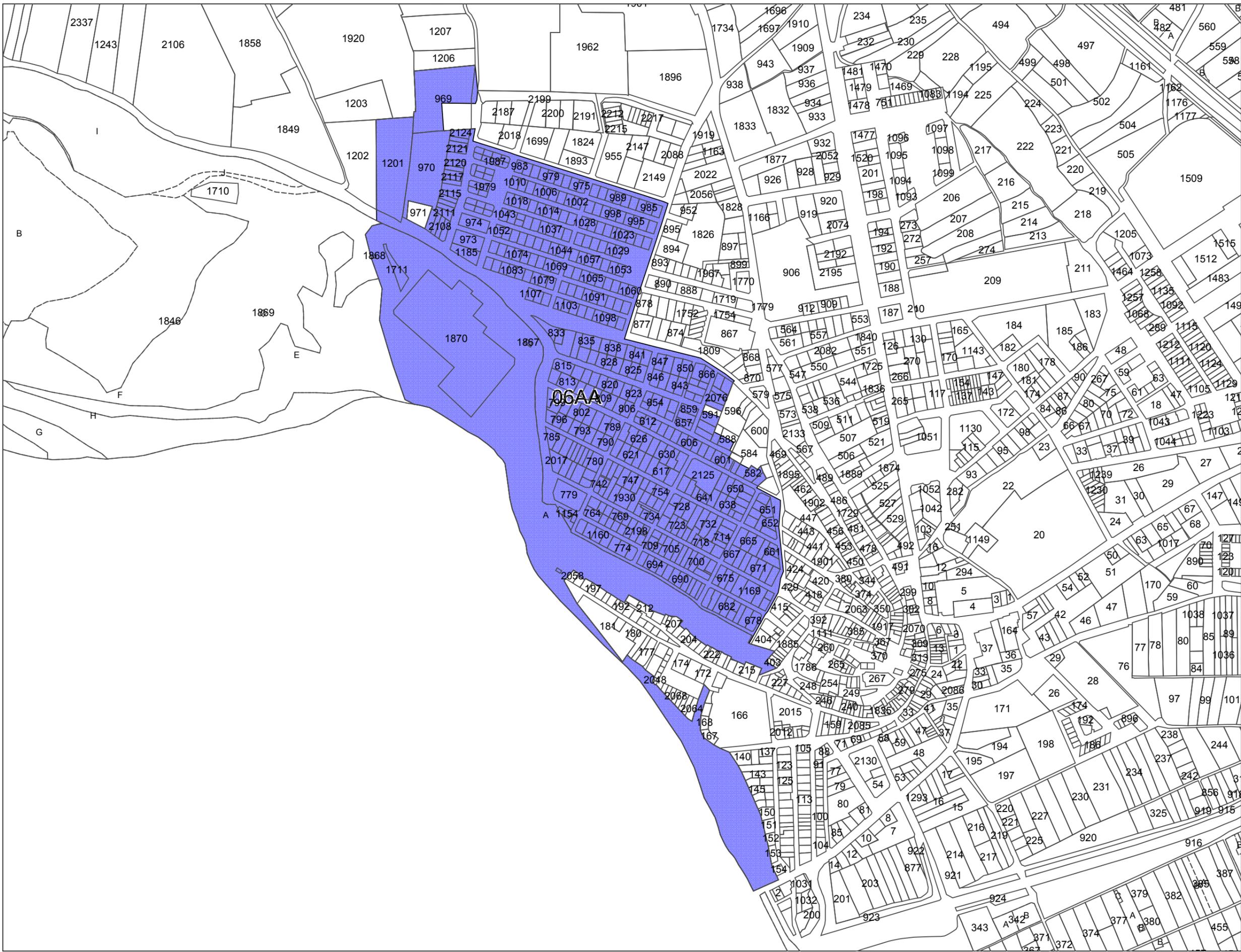
- Parcelas
- Subparcelario
- Parcelario
- Zona de valor
- 04CC



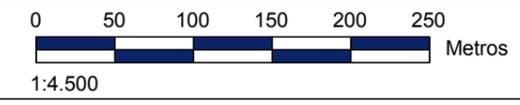
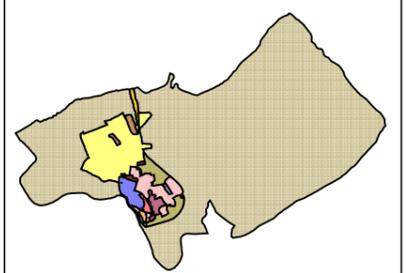


- Parcelas
- Subparcelario
- Parcelario
- Zona de valor
- 05CC



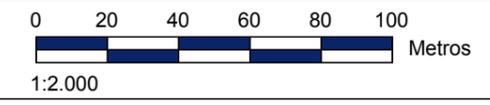
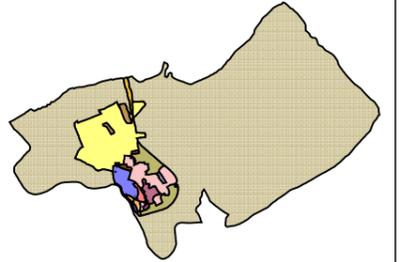


-  Parcelas
-  Subparcelario
-  Parcelario
-  Zona de valor
-  06AA



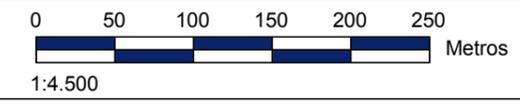
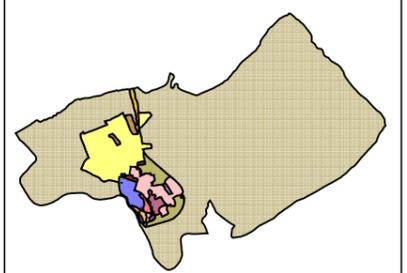


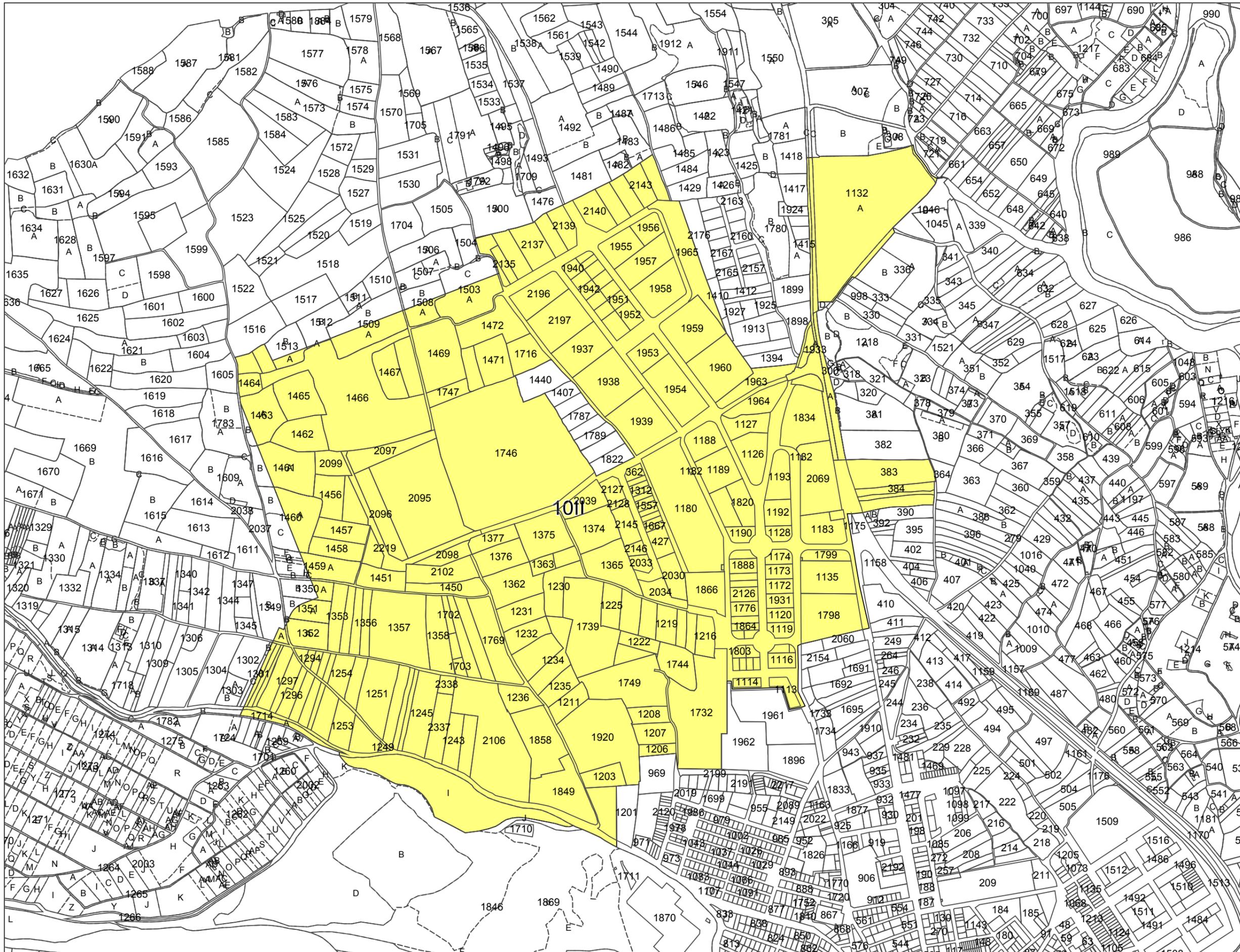
-  Parcelas
-  Subparcelario
-  Parcelario
-  Zona de valor
-  07AA



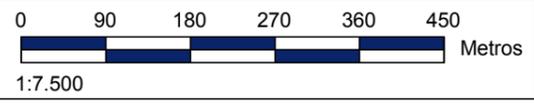
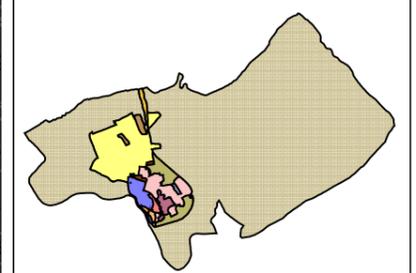


-  Parcelas
-  Subparcelario
-  Parcelario
-  Zona de valor
-  09UU



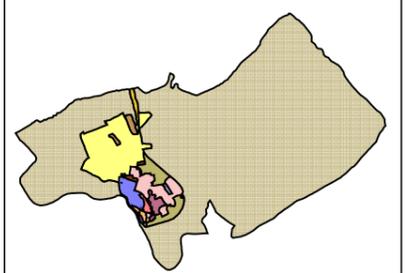


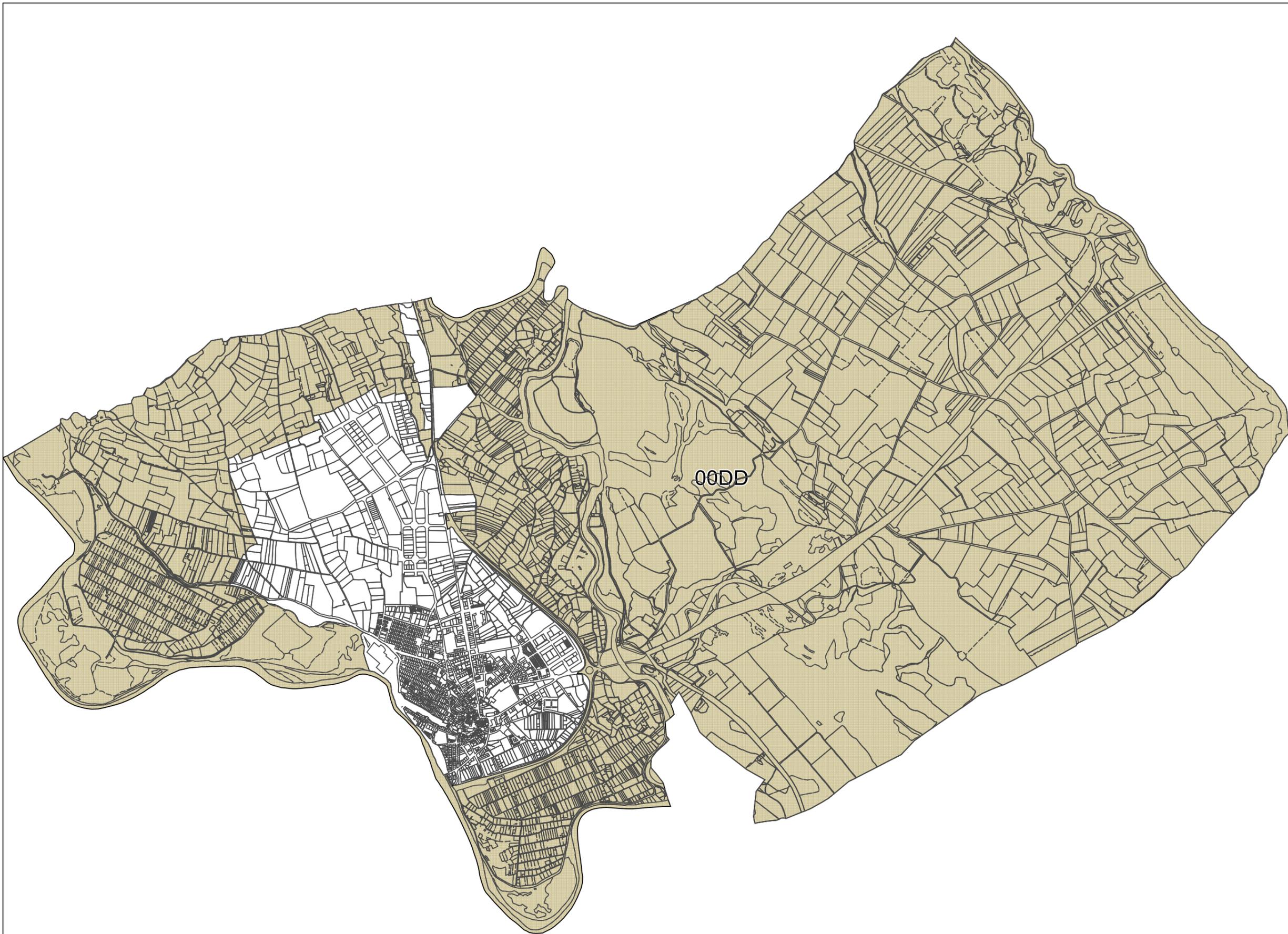
- Parcelas
- Subparcelario
- Parcelario
- Zona de valor
- 10II



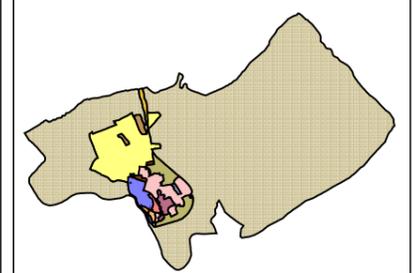


-  Parcelas
-  Subparcelario
-  Parcelario
-  Zona de valor
-  1111





-  Parcelas
-  Subparcelario
-  Parcelario
-  Zona de valor
-  00DD



PONENCIA DE VALORACIÓN

SAN ADRIÁN

III Anexo de Valoración

Anexo de Valoración

INDICE

1. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS	
1.1. Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor	031
1.2. Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor	032
1.3. Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor	0334
1.4. Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor	034
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	035
2.1.2. Zona de valor 02. Áreas urbanizables sin desarrollar	035
2.1.3. Zona de valor 03. Residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo entre las calles San Jerónimo, Paseo del Ebro y Dos de Diciembre	036
2.1.4. Zona de valor 04. Residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo en los ensanches de San Adrián	038
2.1.5. Zona de valor 05. Residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo en el centro del núcleo urbano residencial de San Adrián	046
2.1.6. Zona de valor 06. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado del barrio de San José Obrero y al este de la calle Jesús del Gran Poder	046
2.1.7. Zona de valor 07. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado entorno a las calles La Glera y la Isla	046
2.1.8. Zona de valor 08. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado entorno a la calle Camino al Paraje La Cañada y Sector 16	046
2.1.9. Zona de valor 09. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado en los Sectores 05 y 11	046
2.1.10. Zona de valor 10. Áreas de actividad industrial	046
2.1.11. Zona de valor 11. Área de actividad comercial junto a la carretera de Estella	048
2.1.12. Zona de valor 12. Diseminado	049
2.1.13. Coeficientes de actualización de las muestras de mercado	052
2.2. Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase	053
3. PARCELA TIPO	
3.1. Zona de valor 01. Casco Histórico	055
3.2. Zona de valor 02. Áreas urbanizables sin desarrollar	057
3.3. Zona de valor 03. Residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo entre las calles San Jerónimo, Paseo del Ebro y Dos de Diciembre	062
3.4. Zona de valor 04. Residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo en los ensanches de San Adrián	067
3.5. Zona de valor 05. Residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo en el centro del núcleo urbano residencial de San Adrián	077
3.6. Zona de valor 06. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado del barrio de San José Obrero y al este de la calle Jesús del Gran Poder	083
3.7. Zona de valor 07. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado entorno a las calles La Glera y la Isla	086
3.8. Zona de valor 08. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado entorno a la calle Camino al Paraje La Cañada y Sector 16	089
3.9. Zona de valor 09. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado en los Sectores 05 y 11	091
3.10. Zona de valor 10. Áreas de actividad industrial	092
3.11. Zona de valor 11. Área de actividad comercial junto a la carretera de Estella	095
3.12. Zona de valor 12. Diseminado	096
3.13. Zona de valor 00RG, 00RE y 00PT. Vivienda protegida de régimen general, especial y precio tasado	099
3.14. Zona de valor 00PP. Vivienda protegida de precio pactado	100
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	101
4.1.2. Zona de valor 02. Áreas urbanizables sin desarrollar	104
4.1.3. Zona de valor 03. Residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo entre las calles San Jerónimo, Paseo del Ebro y Dos de Diciembre	107
4.1.4. Zona de valor 04. Residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo en los ensanches de San Adrián	110
4.1.5. Zona de valor 05. Residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo en el centro del núcleo urbano residencial de San Adrián	114
4.1.6. Zona de valor 06. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado del barrio de San José Obrero y al este de la calle Jesús del Gran Poder	117
4.1.7. Zona de valor 07. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado entorno a las calles La Glera y la Isla	120
4.1.8. Zona de valor 08. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado entorno a la calle Camino	122

Anexo de Valoración

	al Paraje La Cañada y Sector 16	
4.1.9.	Zona de valor 09. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado en los Sectores 05 y 11 ..	125
4.1.10.	Zona de valor 10. Áreas de actividad industrial	128
4.1.11.	Zona de valor 11. Área de actividad comercial junto a la carretera de Estella	129
4.1.12.	Zona de valor 12. Diseminado	130
4.1.13.	Zona de valor RG, RE, PT. Viviendas protegidas de régimen general, régimen especial y precio tasado	132
4.1.14.	Zona de valor PP. Viviendas protegidas de precio pactado	135
4.2.	Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción	
4.2.1.	Zonas de valor 01HC, 02CC,03CC, 04CC y 05CC	138
4.2.2.	Zonas de valor 02CA, 02CU, 06AA, 07AA, 08UU, 09UU y 12DD	139
4.2.3.	Zonas de valor 10II y 11II	140
4.3.	Costes de mercado de la urbanización	
4.3.1.	Coste de urbanización en zonas de valor 01, 02 03, 04 y 05	140
4.3.2.	Coste de urbanización en zonas de valor 06, 07, 08 y 09	143
4.3.3.	Coste de urbanización en zonas de valor 10 y 11	146
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	148
5.2.	Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios	151
5.3.	Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar	152
5.4.	Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas	153
5.5.	Determinación del valor del suelo libre consolidado	154
5.6.	Valoración del suelo con rendimientos agrícolas por el método de los valores estadísticos	154
6.	VALOR REGISTRAL	
6.1.	Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles	155
6.2.	Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral	156
6.3.	Análisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor	156
6.3.1.	Zona de valor 01. Casco Histórico	156
6.3.2.	Zona de valor 02. Áreas urbanizables sin desarrollar	157
6.3.3.	Zona de valor 03. Residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo entre las calles San Jerónimo, Paseo del Ebro y Dos de Diciembre	158
6.3.4.	Zona de valor 04. Residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo en los ensanches de San Adrián ..	162
6.3.5.	Zona de valor 05. Residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo en el centro del núcleo urbano residencial de San Adrián	171
6.3.6.	Zona de valor 06. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado del barrio de San José Obrero y al este de la calle Jesús del Gran Poder	174
6.3.7.	Zona de valor 07. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado entorno a las calles La Glera y la Isla	176
6.3.8.	Zona de valor 08. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado entorno a la calle Camino al Paraje La Cañada y Sector 16	176
6.3.9.	Zona de valor 09. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado en los Sectores 05 y 11 ..	177
6.3.10.	Zona de valor 10. Áreas de actividad industrial	177
6.3.11.	Zona de valor 11. Área de actividad comercial junto a la carretera de Estella	179
6.3.12.	Zona de valor 12. Diseminado	179
6.3.13.	Zonas con aprovechamiento agroforestal	180
7.	VALOR-TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL	
7.1.	Ámbito de aplicación	184
7.2.	Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas	184
7.3.	Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas	184
7.4.	Coste de construcción por metro lineal de oleoducto	184

Anexo de Valoración

1. CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

Para un correcto conocimiento de la situación inmobiliaria del municipio de San Adrián, 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 San Adrián 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	02CC	03CC	04CC	05CC	06AA	07AA	08UU	09UU	10II	11II	12DD	
Vivienda	Unifamiliar	104	8	96	348	69	445	44	19	26	1		5	1.165
	Pisos	65	2	177	1.129	318	15				1			1.707
	VP	8			36									44
Almacén	Pl. Baja	139	57	242	971	218	438	43	15	20	231	6	151	2.531
	Entreplanta	3			14	2					2			21
	Pl. Elevadas	50	3	51	198	92	78	26	4	7	10		1	520
Comercial	Pl. Baja	5		2	82	63	8				4	1		165
	Entreplanta				1									1
	Pl. Elevadas				2	3					2			7
Administrativo	Pl. Baja	1	4	2	38	21					60	1	2	129
	Entreplanta	1			6		2				5			14
	Pl. Elevadas		1		3	8					12		2	26
Hostelería	Pl. Baja	2		1	19	22	2							46
	Entreplanta													
	Pl. Elevadas				3	6								9
Docentes	Pl. Baja				13									13
	Entreplanta													
	Pl. Elevadas				4									4
Públicos	Pl. Baja				7	1							2	10
	Entreplanta													
	Pl. Elevadas				1									1
Trasteros	Sótano	9			122	57				1				189
	Pl. baja			8	41	4	9			1				63
	Pl. Elevadas	5		17	192	65	4							283
Garajes	Pl. Baja	10	1	16	266	17	32	11	1	9				363
	Sótano	8		4	301	93	19		1	3				429
Suelos		50	228	15	131	14	38	9	17	10	153	9	23	697
Resto de usos		36	30	31	266	55	388	90	70	77	108	2	83	1.236
Total unidades		496	334	662	4.194	1.128	1.478	223	127	154	589	19	269	9.673

Anexo de Valoración

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 San Adrián 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	3 4%	0 0%	0 0%	0 0%	4 5%	26 36%	2 3%	11 15%	27 37%	0 0%
03	7 4%	5 3%	4 2%	3 2%	39 22%	55 31%	28 16%	17 10%	18 10%	1 1%
04	16 1%	1 0%	11 1%	36 3%	74 6%	199 17%	176 15%	296 25%	280 24%	76 7%
05	1 0%	8 3%	6 2%	17 5%	31 10%	28 9%	37 12%	92 29%	83 26%	15 5%
06	0 0%	0 0%	0 0%	2 13%	4 27%	6 40%	3 20%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	27 2%	14 1%	21 1%	60 3%	156 9%	320 18%	249 14%	416 24%	408 23%	92 5%

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	33 32%	13 13%	9 9%	5 5%	11 11%	8 8%	9 9%	6 6%	8 8%	2 2%
03	8 8%	5 5%	9 9%	4 4%	6 6%	5 5%	11 11%	4 4%	43 45%	1 1%
04	16 5%	4 1%	11 3%	36 10%	21 6%	37 11%	104 30%	43 12%	45 13%	31 9%
05	8 12%	4 6%	7 11%	9 14%	4 6%	5 8%	11 17%	4 6%	13 20%	1 2%
06	3 1%	0 0%	7 2%	48 11%	200 45%	33 7%	45 10%	19 4%	75 17%	15 3%
07	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	25 57%	16 36%	3 7%
08	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	1 5%	0 0%	4 21%	13 68%	1 5%
09	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	3 12%	3 12%	3 12%	8 31%	9 35%
12	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	1 20%	1 20%	1 20%	2 40%	0 0%
TOTAL	68 6%	26 2%	43 4%	102 9%	242 21%	93 8%	184 16%	109 9%	223 19%	63 5%

1.1.1 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
10	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	16 5%	62 20%	76 24%	126 40%	33 11%
11	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	5 83%	1 17%	0 0%
TOTAL	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	16 5%	62 19%	81 25%	127 40%	33 10%

Anexo de Valoración

1.2 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 San Adrián 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

1.2.2 Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Categoría pisos					
	1	2	3	4	5	6
01	0 0%	0 0%	60 82%	13 18%	0 0%	0 0%
03	0 0%	4 2%	101 57%	70 40%	2 1%	0 0%
04	0 0%	40 3%	1.004 86%	119 10%	2 0%	0 0%
05	0 0%	13 4%	278 87%	24 8%	3 1%	0 0%
06	0 0%	0 0%	15 100%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	0 0%	57 3%	1.473 84%	226 13%	7 0%	0 0%

Zona de Valor	Categoría viviendas unifamiliares					
	1	2	3	4	5	6
01	0 0%	1 1%	68 65%	20 19%	14 13%	1 1%
03	0 0%	1 1%	56 58%	27 28%	12 13%	0 0%
04	0 0%	25 7%	251 72%	62 18%	10 3%	0 0%
05	0 0%	3 5%	41 62%	20 30%	2 3%	0 0%
06	1 0%	4 1%	426 96%	12 3%	2 0%	0 0%
07	0 0%	2 5%	42 95%	0 0%	0 0%	0 0%
08	0 0%	1 5%	18 95%	0 0%	0 0%	0 0%
09	3 12%	8 31%	15 58%	0 0%	0 0%	0 0%
12	0 0%	0 0%	3 60%	2 40%	0 0%	0 0%
TOTAL	4 0%	45 4%	920 80%	143 12%	40 3%	1 0%

1.2.3 Zonas de valor de uso predominante industrial y almacenes

Zona de Valor	Categoría locales industriales y comerciales					
	1	2	3	4	5	6
10	0 0%	22 7%	262 84%	22 7%	4 1%	2 1%
11	0 0%	0 0%	2 33%	2 33%	2 33%	0 0%
TOTAL	0 0%	22 7%	264 83%	24 8%	6 2%	2 1%

Anexo de Valoración

1.3 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 San Adrián 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	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	2 3%	2 3%	22 30%	33 45%	9 12%	1 1%	1 1%	2 3%	1 1%	0 0%
03	3 2%	10 6%	57 32%	70 40%	22 12%	3 2%	6 3%	5 3%	0 0%	1 1%
04	13 1%	49 4%	134 12%	288 25%	501 43%	129 11%	28 2%	19 2%	4 0%	0 0%
05	5 2%	17 5%	34 11%	59 19%	126 40%	33 10%	19 6%	18 6%	6 2%	1 0%
06	0 0%	2 13%	0 0%	5 33%	3 20%	2 13%	1 7%	2 13%	0 0%	0 0%
TOTAL	23 1%	82 5%	247 14%	460 26%	664 38%	170 10%	56 3%	48 3%	11 1%	2 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	0 0%	10 10%	11 11%	23 22%	17 16%	14 13%	8 8%	12 12%	7 7%	2 2%
03	1 1%	0 0%	5 5%	5 5%	10 10%	32 33%	22 23%	16 17%	4 4%	1 1%
04	1 0%	3 1%	10 3%	57 16%	59 17%	39 11%	78 22%	59 17%	32 9%	10 3%
05	0 0%	2 3%	4 6%	4 6%	9 14%	10 15%	8 12%	11 17%	16 24%	2 3%
06	5 1%	15 3%	67 15%	161 36%	55 12%	63 14%	37 8%	27 6%	14 3%	1 0%
07	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	21 48%	5 11%	8 18%	6 14%	2 5%	2 5%
08	0 0%	0 0%	2 11%	3 16%	3 16%	3 16%	4 21%	0 0%	4 21%	0 0%
09	0 0%	0 0%	1 4%	3 12%	0 0%	0 0%	1 4%	4 15%	9 35%	8 31%
12	0 0%	1 20%	2 40%	0 0%	1 20%	0 0%	0 0%	1 20%	0 0%	0 0%
TOTAL	7 1%	31 3%	102 9%	256 22%	175 15%	166 14%	166 14%	136 12%	88 8%	26 2%

1.3.2 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
10	110 35%	32 10%	29 9%	23 7%	24 8%	11 4%	29 9%	18 6%	18 6%	19 6%
11	3 50%	1 17%	2 33%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	113 35%	33 10%	31 10%	23 7%	24 8%	11 3%	29 9%	18 6%	18 6%	19 6%

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 San Adrián está compuesta por 22 elementos de los 65 pisos no sujetos a ningún régimen de protección que componen el total, presenta los siguientes valores y características:

Código de identificación	Pisos															Valor declarado actualizado
	Superficie y tipologías				Año de construcción	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Planta	Ascensor	Nº aparcamientos	Trastero m ²	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	
	Superficie m ²			Tipo												
Util	Privada	Cons														
21501403	67,24	78,00	84,22	Económ.	1.968	1969	Total	1.969	1º	No	3,24	91.000,00 €	2.008	TPAJD	54.509,00 €	
21501405	67,24	78,00	84,22	Económ.	1.968	1969	Total	1.969	3º	No	3,24	76.700,00 €	2.006	TPAJD	45.881,94 €	
21501404	67,24	78,00	84,22	Económ.	1.968	1969	Total	1.969	3º	No		48.080,97 €	2.005	TPAJD	34.464,44 €	
21501410	64,66	75,00	87,56	Económ.	1.974			1.974	1º	Si		39.000,00 €	2.017	TPAJD	40.255,80 €	
21501411	64,66	75,00	87,56	Económ.	1.974			1.974	4º	Si		52.288,00 €	2.005	TPAJD	37.480,04 €	
21501415	77,59	90,00	112,15	Media	1.972			1.972	1º	No		70.000,00 €	2.004	TPAJD	56.847,00 €	
21501623	54,78	63,54	73,80	Media	2.006			2.006	Bajo	Si	1	6,21	160.000,00 €	2.007	TPAJD	93.568,00 €
21501624	75,28	87,32	101,42	Media	2.006			2.006	Bajo	Si	1	6,41	120.202,42 €	2.007	TPAJD	70.294,38 €
21501625	72,21	83,76	97,29	Media	2.006			2.006	Bajo	Si	1	6,28	124.500,00 €	2.006	TPAJD	74.475,90 €
21501627	59,60	69,14	80,31	Media	2.006			2.006	1º	Si	1	8,92	103.000,00 €	2.006	TPAJD	61.614,60 €
21502503	59,60	69,14	80,31	Media	2.006			2.006	1º	Si	1	6,11	124.500,00 €	2.006	TPAJD	74.475,90 €
21501628	63,13	73,23	85,06	Media	2.006			2.006	1º	Si	1	6,41	102.172,06 €	2.006	TPAJD	61.119,33 €
21501629	63,13	73,23	85,06	Media	2.006			2.006	1º	Si	1	6,40	103.000,00 €	2.006	TPAJD	61.614,60 €
21501631	75,28	87,32	101,42	Media	2.006			2.006	1º	Si	1	5,94	144.242,00 €	2.007	TPAJD	84.352,72 €
21501632	66,28	76,88	89,30	Media	2.006			2.006	1º	Si	1	6,11	112.400,00 €	2.006	TPAJD	67.237,68 €
21501633	32,38	37,56	43,63	Media	2.006			2.006	2º	Si			51.086,00 €	2.007	TPAJD	29.875,09 €
21501621	32,38	37,56	43,63	Media	2.006			2.006	2º	Si			117.197,94 €	2.007	TPAJD	68.537,36 €
21501634	42,27	49,03	56,95	Media	2.006			2.006	2º	Si			96.162,00 €	2.007	TPAJD	56.235,54 €
21501635	41,80	48,49	56,32	Media	2.006			2.006	2º	Si	8,34	73.831,78 €	2.007	TPAJD	43.176,82 €	
21502111	92,24	107,00	107,00	Media	1.992			1.992	1º	No	6,00	126.213,00 €	2.005	TPAJD	90.469,48 €	
21502112	62,07	72,00	72,00	Media	1.992			1.992	1º	No	1	6,00	84.142,00 €	2.004	TPAJD	68.331,72 €
21502113	62,07	72,00	72,00	Media	1.992			1.992	1º	No	6,00	35.000,00 €	2.014	TPAJD	37.775,50 €	
Medias	61,96	71,87	81,16	Media	1.994			1.995	2º	Si		93.396,28 €	2.007		59.663,31 €	

2.1.2 Zona de valor 02. Áreas urbanizables sin desarrollar

2.1.2.1 Parcela tipo 02CC. Muestra de mercado de suelos urbanos

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 02CC en la zona de valor 02 de San Adrián está compuesta por 3 elementos y presenta los siguientes valores y características:

Código de identificación	Superficie parcela	Nº plantas	Superficies edificables				Carga	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado
			P.baja		Pl. Elevadas						
			m ²	Uso	m ²	Uso					
21500943	652,24 m ²	S+B+III		Baja	495,70	Vivienda	45.069,00 €	2.012	TPAJD	40.323,23 €	
21501023	9.997,05 m ²	S+B+III	1.199,65	Baja	8.897,37	Vivienda	50,2356	945.000,00 €	2.012	TPAJD	845.491,50 €
21501051	867,04 m ²	S+B+III	104,04	Baja	771,67	Vivienda	50,2372	59.931,00 €	2.012	TPAJD	53.620,27 €
Medias	3.838,78 m²		434,56	Almacén	3.388,25	Vivienda		350.000,00 €	2.012		313.145,00 €

Anexo de Valoración

2.1.2.2 Muestra de mercado de suelos urbanizables

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 02CC en la zona de valor 02 de San Adrián está compuesta por 10 elementos y presenta los siguientes valores y características:

Suelos urbanizables											
Código de identificación	Superficie parcela	Unidad actuación	Aprov. Tipo	Gestión				Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado
				Plan parcial	Proyecto de reparcelación	Proyecto de urbanización	Carga				
21500294	977,33 m2	S-10-AR-04	0,80	0,15	0,10	0,05	42,00	180.000,00 €	2.008	TPAJD	107.820,00 €
21500300	172,79 m2	S-10-AR-05	0,79	0,15	0,10	0,05	42,00	42.000,00 €	2.004	TPAJD	34.108,20 €
21502543	4.179,00 m2	S-10-AR-04	0,80	0,15	0,10	0,05	42,00	389.324,63 €	2.006	TPAJD	232.893,99 €
21500419	242,23 m2	S-10-AR-04	0,80	0,15	0,10	0,05	42,00	10.749,56 €	2.009	TPAJD	7.153,83 €
21500418	242,23 m2	S-10-AR-04	0,80	0,15	0,10	0,05	42,00	18.030,36 €	2.004	TPAJD	14.642,46 €
21500421	796,18 m2	S-10-AR-04	0,80	0,15	0,10	0,05	42,00	32.400,44 €	2.009	TPAJD	21.562,49 €
21502635	807,50 m2	S-10-AR-04	0,80	0,15	0,10	0,05	42,00	77.647,28 €	2.006	TPAJD	46.448,60 €
21501033	1.169,10 m2	S-08-AR-02A	0,83	0,15	0,10	0,05	42,00	56.206,65 €	2.006	TPAJD	33.622,82 €
21502177	1.536,90 m2	S-11-AR-06	0,76	0,15	0,10	0,05	42,00	91.654,35 €	2.007	TPAJD	53.599,46 €
21502176	1.536,90 m2	S-11-AR-06	0,76	0,15	0,10	0,05	42,00	83.420,48 €	2.004	TPAJD	67.745,77 €
Medias	1.166,02 m2		0,79	0,15	0,10	0,05	42,00	98.143,38 €	2.006		61.959,76 €

2.1.3 Zona de valor 03. Residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo entre las calles San Jerónimo, Paseo del Ebro y Dos de Diciembre

2.1.3.1 Muestra de mercado de pisos

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 03CC en la zona de valor 03 de San Adrián está compuesta por 44 elementos de los 177 pisos no sujetos a ningún régimen de protección que componen el total, presenta los siguientes valores y características:

Pisos																
Código de identificación	Superficie y tipologías				Año de construcción	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Planta	Ascensor	Nº aparcamientos	Trastero m2	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado
	Superficie m2			Tipo												
	Util	Privada	Cons													
21501152	95,69	111,00	125,57	Media	1.968		1.968	1º	No			90.000,00 €	2.013	TPAJD	90.837,00 €	
21501228	68,97	80,00	93,14	Media	1.988		1.988	1º	No			67.309,17 €	2.005	TPAJD	48.247,21 €	
21501233	68,97	80,00	93,91	Media	1.973		1.973	3º	No	16,43		50.000,00 €	2.017	TPAJD	51.610,00 €	
21501236	68,97	80,00	93,91	Media	1.973		1.973	4º	No	11,74		54.955,00 €	2.012	TPAJD	49.168,24 €	
21501235	68,97	80,00	93,91	Media	1.973		1.973	4º	No			100.000,00 €	2.007	TPAJD	58.480,00 €	
21501243	67,24	78,00	89,55	Media	1.973		1.973	Principal	No	8,04		100.000,00 €	2.006	TPAJD	59.820,00 €	
21501244	76,72	89,00	102,18	Media	1.973		1.973	1º	No	13,78		108.183,00 €	2.005	TPAJD	77.545,57 €	
21501246	76,72	89,00	102,18	Media	1.973		1.973	2º	No			83.653,77 €	2.010	TPAJD	59.410,91 €	
21501255	80,17	93,00	117,98	Media	1.972		1.972	1º	No			62.358,47 €	2.013	TPAJD	62.938,40 €	
21501254	80,17	93,00	117,98	Media	1.972		1.972	1º	No			144.243,00 €	2.007	TPAJD	84.353,31 €	
21501256	81,03	94,00	119,24	Media	1.972		1.972	1º	No			111.187,00 €	2.006	TPAJD	66.512,06 €	
21501257	81,03	94,00	119,24	Media	1.972	1973	Total	1.973	2º	No		99.167,00 €	2.004	TPAJD	80.533,52 €	
21501258	81,03	94,00	119,24	Media	1.972	1973	Total	1.973	2º	No		111.200,00 €	2.005	TPAJD	79.708,16 €	
21501263	75,00	87,00	95,11	Media	1.982		1.982	1º	Si			108.000,00 €	2.007	TPAJD	63.158,40 €	
21501264	83,62	97,00	106,05	Media	1.982		1.982	3º	Si			114.192,00 €	2.005	TPAJD	81.852,83 €	
21501290	72,41	84,00	88,65	Económ.	1.959		1.959	1º	No			137.174,21 €	2.017	TPAJD	141.591,22 €	
21501300	64,66	75,00	82,07	Económ.	1.969		1.969	3º	No			48.000,00 €	2.018	TPAJD	48.000,00 €	
21501301	77,59	90,00	98,49	Económ.	1.969		1.969	3º	No			96.162,00 €	2.006	TPAJD	57.524,11 €	
21501308	66,57	77,22	85,14	Económ.	1.966		1.966	2º	No			88.459,81 €	2.007	TPAJD	51.731,30 €	
21501307	66,57	77,22	85,14	Económ.	1.966		1.966	2º	No			56.000,00 €	2.006	TPAJD	33.499,20 €	
21501309	65,84	76,37	84,20	Económ.	1.966		1.966	2º	No			42.000,00 €	2.004	TPAJD	34.108,20 €	
21501311	65,93	76,48	84,33	Económ.	1.966		1.966	2º	No			40.000,00 €	2.018	TPAJD	40.000,00 €	
21501314	66,57	77,22	85,14	Económ.	1.966		1.966	3º	No			48.000,00 €	2.013	TPAJD	48.446,40 €	

Anexo de Valoración

Código de identificación	Pisos														Valor declarado actualizado		
	Superficie y tipologías				Tipo	Año de construcción	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Planta	Ascensor	Nº aparcamientos	Trastero m ²	Valor declarado		Año muestra	Fuente muestra
	Superficie m ²																
	Util	Privada	Cons														
21501313	66,57	77,22	85,14	Económ.	1.966			1.966	3º	No			114.290,00 €	2.006	TPAJD	68.368,28 €	
21501312	66,57	77,22	85,14	Económ.	1.966			1.966	3º	No			67.613,86 €	2.004	TPAJD	54.909,22 €	
21501315	63,47	73,63	81,18	Económ.	1.966			1.966	3º	No			72.200,00 €	2.004	TPAJD	58.633,62 €	
21501327	83,62	97,00	106,14	Económ.	1.962			1.962	1º	No			77.000,00 €	2.011	TPAJD	59.228,40 €	
21501326	83,62	97,00	106,14	Económ.	1.962			1.962	1º	No			86.245,00 €	2.006	TPAJD	51.591,76 €	
21501328	69,83	81,00	88,63	Económ.	1.962			1.962	1º	No			90.000,00 €	2.005	TPAJD	64.512,00 €	
21501329	69,83	81,00	88,63	Económ.	1.962			1.962	2º	No			70.000,00 €	2.011	TPAJD	53.844,00 €	
21501330	69,83	81,00	88,63	Económ.	1.962			1.962	2º	No			42.000,00 €	2.017	TPAJD	43.352,40 €	
21501331	69,83	81,00	88,63	Económ.	1.962			1.962	3º	No			60.000,00 €	2.010	TPAJD	42.612,00 €	
21501332	69,83	81,00	88,63	Económ.	1.962	2011	Media	1.987	3º	No			90.151,82 €	2.005	TPAJD	64.620,82 €	
21501334	69,83	81,00	88,63	Económ.	1.962			1.962	3º	No			102.172,00 €	2.006	TPAJD	61.119,29 €	
21501343	67,24	78,00	88,00	Económ.	1.968			1.968	1º	No			46.500,00 €	2.005	TPAJD	33.331,20 €	
21501344	67,24	78,00	88,00	Económ.	1.968			1.968	1º	No			55.400,00 €	2.018	TPAJD	55.400,00 €	
21501345	67,24	78,00	88,00	Económ.	1.968	1975	Total	1.975	1º	No			57.096,15 €	2.006	TPAJD	34.154,92 €	
21501348	67,24	78,00	88,00	Económ.	1.968			1.968	2º	No			72.121,45 €	2.007	TPAJD	42.176,62 €	
21501347	67,24	78,00	88,00	Económ.	1.968			1.968	2º	No			48.000,00 €	2.004	TPAJD	38.980,80 €	
21501351	67,24	78,00	88,00	Económ.	1.968			1.968	3º	No			37.170,41 €	2.013	TPAJD	37.516,09 €	
21501350	67,24	78,00	88,00	Económ.	1.968			1.968	3º	No			54.000,00 €	2.006	TPAJD	32.302,80 €	
21501355	72,84	84,49	102,86	Económ.	1.919	1963	Mínima	1.925	1º	No	1		114.192,30 €	2.005	TPAJD	81.853,04 €	
21501359	62,23	72,19	93,01	Media	2.007			2.007	1º	No			138.232,78 €	2.008	TPAJD	82.801,44 €	
21501360	62,23	72,19	93,01	Media	2.007			2.007	2º	No			138.232,78 €	2.007	TPAJD	80.838,53 €	
Medias	71,62	83,08	95,06	Media	1.969			1.970	2º	No			81.655,98 €	2.009		59.345,98 €	

2.1.3.2 Muestra de mercado de bajas

La muestra de mercado de bajas obtenida para la parcela tipo 03CC en la zona de valor 03 de San Adrián está compuesta por 23 elementos y presenta los siguientes valores y características:

Código de identificación	Superficie y tipologías			Año de construc	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado	Valor declarado actualizado por m ²
	m ²	Tipo	Categoría						
21501151	179,87	Almacenaje	Media	1.984	72.000,00 €	2.013	TPAJD	72.669,60 €	404,01 €/m ²
21501226	39,59	Agropecuario	Media	1.988	45.000,00 €	2.010	TPAJD	31.959,00 €	807,25 €/m ²
21501227	33,76	Agropecuario	Media	1.988	28.027,66 €	2.005	TPAJD	20.090,23 €	595,09 €/m ²
21501231	159,00	Agropecuario	Económ.	1.973	75.177,00 €	2.007	TPAJD	43.963,51 €	276,50 €/m ²
21501232	135,00	Industrial	Media	2.008	69.121,45 €	2.007	TPAJD	40.422,22 €	299,42 €/m ²
21501261	29,00	Almacenaje	Media	1.982	18.000,00 €	2.006	TPAJD	10.767,60 €	371,30 €/m ²
21501262	38,00	Almacenaje	Media	1.982	45.000,00 €	2.007	TPAJD	26.316,00 €	692,53 €/m ²
21501302	46,00	Almacenaje	Media	1.969	24.000,00 €	2.004	TPAJD	19.490,40 €	423,70 €/m ²
21501306	28,18	Almacenaje	Media	1.966	10.800,00 €	2.016	TPAJD	11.395,08 €	404,37 €/m ²
21501304	28,18	Almacenaje	Media	1.966	19.224,90 €	2.006	TPAJD	11.500,34 €	408,10 €/m ²
21501305	28,18	Almacenaje	Media	1.966	19.233,00 €	2.006	TPAJD	11.505,18 €	408,27 €/m ²
21501303	28,18	Almacenaje	Media	1.966	18.000,00 €	2.005	TPAJD	12.902,40 €	457,86 €/m ²
21501316	70,93	Almacenaje	Económ.	1.966	36.000,00 €	2.006	TPAJD	21.535,20 €	303,61 €/m ²
21501317	53,04	Almacenaje	Media	1.966	45.000,00 €	2.007	TPAJD	26.316,00 €	496,15 €/m ²
21501318	53,04	Almacenaje	Media	1.966	27.900,00 €	2.018	TPAJD	27.900,00 €	526,02 €/m ²
21501319	34,07	Almacenaje	Media	1.966	14.200,00 €	2.016	TPAJD	14.982,42 €	439,75 €/m ²
21501320	25,56	Almacenaje	Media	1.966	14.424,00 €	2.008	TPAJD	8.639,98 €	338,03 €/m ²
21501321	34,25	Agropecuario	Económ.	1.975	14.419,03 €	2.006	TPAJD	8.625,46 €	251,84 €/m ²
21501322	34,25	Agropecuario	Económ.	1.975	22.538,00 €	2.007	TPAJD	13.180,22 €	384,82 €/m ²
21501325	34,25	Agropecuario	Económ.	1.975	20.000,00 €	2.009	TPAJD	13.310,00 €	388,61 €/m ²
21501324	34,25	Agropecuario	Económ.	1.975	28.000,00 €	2.007	TPAJD	16.374,40 €	478,08 €/m ²
21501323	34,25	Agropecuario	Económ.	1.975	32.000,00 €	2.007	TPAJD	18.713,60 €	546,38 €/m ²
21501358	61,47	Almacenaje	Media	2.007	36.060,00 €	2.008	TPAJD	21.599,94 €	351,39 €/m ²
Medias	54,01	Almacenaje	Medio	1.976	31.918,48 €	2.008		21.919,95 €	437,09 €/m²

Anexo de Valoración

2.1.3.3 Parcela tipo 003CC. Muestra de mercado de casas

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 03CC en la zona de valor 03 de San Adrián está compuesta por 20 elementos de las 96 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										
21501103	102,02	93,91	108,00	Adosada	Media	1.965			1.965	126.212,54 €	2.009	TPAJD	83.994,45 €
21501279	348,80	222,61	256,00	Adosada	Media	1.959			1.959	377.229,08 €	2.017	TPAJD	389.375,86 €
21502216	60,16	113,04	130,00	Aislada	Media	2.003			2.003	150.000,00 €	2.005	TPAJD	107.520,00 €
21502217	67,44	125,22	144,00	Aislada	Media	2.003			2.003	180.303,63 €	2.004	TPAJD	146.424,58 €
21502218	68,00	131,30	151,00	Aislada	Media	2.003			2.003	171.300,00 €	2.004	TPAJD	139.112,73 €
21502502	60,00	113,91	131,00	Aislada	Media	2.003			2.003	222.374,48 €	2.006	TPAJD	133.024,41 €
21502225	57,00	113,91	131,00	Aislada	Media	2.003			2.003	174.293,00 €	2.006	TPAJD	104.262,07 €
21502226	60,00	113,91	131,00	Aislada	Media	2.003			2.003	195.330,00 €	2.009	TPAJD	129.992,12 €
21502399	60,00	113,91	131,00	Aislada	Media	2.003			2.003	126.212,54 €	2.004	TPAJD	102.497,20 €
21502227	60,00	113,91	131,00	Aislada	Media	2.003			2.003	180.000,00 €	2.004	TPAJD	146.178,00 €
21502228	60,00	113,91	131,00	Aislada	Media	2.003			2.003	165.000,00 €	2.016	TPAJD	174.091,50 €
21502229	60,00	113,91	131,00	Aislada	Media	2.003			2.003	201.339,05 €	2.005	TPAJD	144.319,83 €
21502239	76,19	152,78	175,70	Adosada	Media	2.005			2.005	190.000,00 €	2.015	TPAJD	203.832,00 €
21502241	58,56	138,46	159,23	Adosada	Media	2.007			2.007	208.000,00 €	2.007	TPAJD	121.638,40 €
21502240	58,56	138,46	159,23	Adosada	Media	2.007			2.007	210.000,00 €	2.007	TPAJD	122.808,00 €
21502242	57,90	137,71	158,37	Adosada	Media	2.007			2.007	215.000,00 €	2.007	TPAJD	125.732,00 €
21502243	58,24	138,44	159,21	Adosada	Media	2.007			2.007	215.000,00 €	2.007	TPAJD	125.732,00 €
21502244	57,22	135,87	156,25	Adosada	Media	2.007			2.007	210.000,00 €	2.007	TPAJD	122.808,00 €
21502245	57,22	136,21	156,64	Adosada	Media	2.007			2.007	208.000,00 €	2.007	TPAJD	121.638,40 €
21502246	50,81	123,39	141,90	Adosada	Media	2.007			2.007	228.092,00 €	2.009	TPAJD	151.795,23 €
Medias	76,91	129,24	148,63	Adosada	Media	2.000			2.000	197.684,32 €	2.008		144.838,84 €

2.1.4 Zona de valor 04. Residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo en los ensanches de San Adrián

2.1.4.1 Parcela tipo 04CC. Muestra de mercado de pisos

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 04CC en la zona de valor 04 de San Adrián está compuesta por 289 elementos de los 1129 pisos no sujetos a ningún régimen de protección que componen el total, presenta los siguientes valores y características:

Pisos																
Código de identificación	Superficie y tipologías				Año de construcción	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Planta	Ascensor	Nº aparcamientos	Trastero m2	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado
	Superficie m2			Tipo												
	Util	Privada	Cons													
21500027	92,95	107,82	120,63	Media	2.010		2.010	1º	No			111.500,00 €	2.012	TPAJD	99.759,05 €	
21500028	93,95	108,98	121,92	Media	2.010		2.010	1º	No			112.000,00 €	2.017	TPAJD	115.606,40 €	
21500029	95,50	110,78	123,94	Media	2.010		2.010	1º	No			128.000,00 €	2.012	TPAJD	114.521,60 €	
21500030	92,95	107,82	120,63	Media	2.010		2.010	2º	No			110.000,00 €	2.014	TPAJD	118.723,00 €	
21500031	93,95	108,98	121,92	Media	2.010		2.010	2º	No			106.000,00 €	2.015	TPAJD	113.716,80 €	
21500032	95,50	110,78	123,94	Media	2.010		2.010	2º	No			120.000,00 €	2.012	TPAJD	107.364,00 €	
21500033	81,47	94,50	105,72	Media	2.010		2.010	3º	No			178.409,52 €	2.011	TPAJD	137.232,60 €	
21500034	44,91	52,10	58,29	Media	2.010		2.010	3º	No			73.500,00 €	2.017	TPAJD	75.866,70 €	
21500041	82,70	95,93	109,36	Media	2.010		2.010	1º	No			130.000,00 €	2.012	TPAJD	116.311,00 €	

Anexo de Valoración

Código de identificación	Pisos																
	Superficie y tipologías				Tipo	Año de construcción	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Planta	Ascensor	Nº aparcamientos	Trastero m2	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado
	Superficie m2																
	Util	Privada	Cons														
21500042	87,38	101,36	115,55	Media	2.010			2.010	1º	No			103.000,00 €	2.016	TPAJD	108.675,30 €	
21500043	73,64	85,42	97,38	Media	2.010			2.010	1º	No			95.000,00 €	2.016	TPAJD	100.234,50 €	
21500044	82,70	95,93	109,36	Media	2.010			2.010	2º	No			98.000,00 €	2.014	TPAJD	105.771,40 €	
21500045	87,38	101,36	115,55	Media	2.010			2.010	2º	No			103.000,00 €	2.016	TPAJD	108.675,30 €	
21500046	73,64	85,42	97,38	Media	2.010			2.010	2º	No			80.240,00 €	2.016	TPAJD	84.661,22 €	
21500047	72,50	84,10	95,88	Media	2.010			2.010	3º	No			106.000,00 €	2.013	TPAJD	106.985,80 €	
21500048	77,84	90,30	102,95	Media	2.010			2.010	3º	No			93.000,00 €	2.017	TPAJD	95.994,60 €	
21500090	63,03	73,11	77,96	Económ.	1.958			1.958	2º	No	5,33		72.122,00 €	2.009	TPAJD	47.997,19 €	
21500096	70,69	82,00	96,34	Media	1.977			1.977	1º	Si			49.000,00 €	2.017	TPAJD	50.577,80 €	
21500097	70,69	82,00	96,34	Media	1.977			1.977	1º	Si			112.389,00 €	2.007	TPAJD	65.725,09 €	
21500098	70,69	82,00	96,34	Media	1.977			1.977	2º	Si			120.212,53 €	2.007	TPAJD	70.300,29 €	
21500099	70,69	82,00	96,34	Media	1.977			1.977	3º	Si			76.200,00 €	2.012	TPAJD	68.176,14 €	
21500105	64,66	75,00	80,61	Económ.	1.965			1.965	1º	No			60.000,00 €	2.006	TPAJD	35.892,00 €	
21500104	64,66	75,00	80,61	Económ.	1.965			1.965	1º	No			57.096,00 €	2.004	TPAJD	46.367,66 €	
21500107	64,66	75,00	80,61	Económ.	1.965			1.965	1º	No			65.000,00 €	2.009	TPAJD	43.257,50 €	
21500106	64,66	75,00	80,61	Económ.	1.965			1.965	1º	No			96.161,00 €	2.007	TPAJD	56.234,95 €	
21500109	64,66	75,00	80,61	Económ.	1.965			1.965	2º	No			102.172,00 €	2.007	TPAJD	59.750,19 €	
21500108	64,66	75,00	80,61	Económ.	1.965			1.965	2º	No			59.800,00 €	2.004	TPAJD	48.563,58 €	
21500111	64,66	75,00	80,61	Económ.	1.965			1.965	2º	No			54.000,00 €	2.010	TPAJD	38.350,80 €	
21500110	64,66	75,00	80,61	Económ.	1.965			1.965	2º	No			67.914,00 €	2.004	TPAJD	55.152,96 €	
21500112	64,66	75,00	80,61	Económ.	1.965			1.965	3º	No			60.101,21 €	2.005	TPAJD	43.080,55 €	
21500113	64,66	75,00	80,61	Económ.	1.965			1.965	3º	No			57.096,15 €	2.009	TPAJD	37.997,49 €	
21500114	64,66	75,00	80,61	Económ.	1.965			1.965	4º	No			48.080,97 €	2.005	TPAJD	34.464,44 €	
21500117	75,00	87,00	96,00	Económ.	1.971			1.971	3º	No			72.000,00 €	2.004	TPAJD	58.471,20 €	
21500118	75,00	87,00	96,00	Económ.	1.971			1.971	3º	No			120.000,00 €	2.006	TPAJD	71.784,00 €	
21500119	75,00	87,00	96,00	Económ.	1.971			1.971	3º	No			60.101,00 €	2.004	TPAJD	48.808,02 €	
21500120	69,83	81,00	85,75	Media	1.969			1.969	3º	No			120.000,00 €	2.007	TPAJD	70.176,00 €	
21500127	95,41	110,67	119,26	Media	2.003			2.003	1º	No			126.300,00 €	2.007	TPAJD	73.860,24 €	
21500142	106,90	124,00	139,94	Media	1.976			1.976	1º	No			80.000,00 €	2.015	TPAJD	85.824,00 €	
21500144	103,25	119,77	144,34	Media	1.975			1.975	1º	No			70.000,00 €	2.014	TPAJD	75.551,00 €	
21500145	107,30	124,47	150,00	Media	1.975			1.975	2º	No			91.000,00 €	2.014	TPAJD	98.216,30 €	
21500161	60,34	70,00	77,72	Media	1.954	1965	Total	1.965	1º	No			81.000,00 €	2.006	TPAJD	48.454,20 €	
21500162	60,34	70,00	77,72	Media	1.954	1965	Total	1.965	1º	No			60.000,00 €	2.011	TPAJD	46.152,00 €	
21500164	51,72	60,00	66,62	Media	1.954	1965	Total	1.965	2º	No			78.131,00 €	2.006	TPAJD	46.737,96 €	
21500167	93,97	109,00	122,68	Media	1.993			1.993	2º	No			134.519,38 €	2.009	TPAJD	89.522,65 €	
21500183	99,14	115,00	124,40	Media	1.978			1.978	3º	Si			96.042,51 €	2.013	TPAJD	96.935,71 €	
21500182	99,14	115,00	124,40	Media	1.978			1.978	3º	Si	15,14		138.232,78 €	2.006	TPAJD	82.690,85 €	
21500184	115,52	134,00	144,96	Media	1.978			1.978	5º	Si			90.000,00 €	2.017	TPAJD	92.898,00 €	
21500195	79,31	92,00	98,06	Media	1.975			1.975	1º	No			90.000,00 €	2.005	TPAJD	64.512,00 €	
21500259	81,09	94,07	105,33	Media	2.008			2.008	1º	No	1	7,28	115.141,45 €	2.012	TPAJD	103.017,06 €	
21500258	81,09	94,07	105,33	Media	2.008			2.008	1º	No	1	7,28	115.141,45 €	2.012	TPAJD	103.017,06 €	
21500261	68,95	79,98	89,56	Media	2.008			2.008	1º	No	1	7,31	90.000,00 €	2.013	TPAJD	90.837,00 €	
21500260	68,95	79,98	89,56	Media	2.008			2.008	1º	No	1	7,31	105.890,87 €	2.012	TPAJD	94.740,56 €	
21500263	84,84	98,42	110,21	Media	2.008			2.008	1º	No	1	6,91	95.000,00 €	2.013	TPAJD	95.883,50 €	
21500262	84,84	98,42	110,21	Media	2.008			2.008	1º	No	1	6,91	117.808,37 €	2.012	TPAJD	105.403,15 €	
21500265	83,25	96,57	108,13	Media	2.008			2.008	2º	No	1	6,91	105.000,00 €	2.014	TPAJD	113.326,50 €	
21500264	83,25	96,57	108,13	Media	2.008			2.008	2º	No	1	6,91	112.307,99 €	2.012	TPAJD	100.481,96 €	
21500267	68,95	79,98	89,56	Media	2.008			2.008	2º	No	1	6,91	90.000,00 €	2.013	TPAJD	90.837,00 €	
21500266	68,95	79,98	89,56	Media	2.008			2.008	2º	No	1	6,91	104.968,87 €	2.012	TPAJD	93.915,65 €	
21500269	87,00	100,92	113,00	Media	2.008			2.008	2º	No	1	12,80	95.000,00 €	2.014	TPAJD	102.533,50 €	
21500268	87,00	100,92	113,00	Media	2.008			2.008	2º	No	1	12,80	117.991,72 €	2.012	TPAJD	105.567,19 €	
21500270	81,69	94,76	106,10	Media	2.008			2.008	3º	No	1	7,25	105.000,00 €	2.012	TPAJD	93.943,50 €	
21500272	84,38	97,88	109,59	Media	2.008			2.008	3º	No	1		95.000,00 €	2.012	TPAJD	84.996,50 €	
21500280	81,13	94,11	105,36	Media	2.008			2.008	1º	No	1		100.000,00 €	2.013	TPAJD	100.930,00 €	
21500279	81,13	94,11	105,36	Media	2.008			2.008	1º	No	1		112.307,99 €	2.012	TPAJD	100.481,96 €	
21500281	70,59	81,89	91,68	Media	2.008			2.008	1º	No	1	32,10	100.000,00 €	2.012	TPAJD	89.470,00 €	
21500282	70,59	81,89	91,68	Media	2.008			2.008	1º	No	1	32,10	106.440,91 €	2.012	TPAJD	95.232,68 €	
21500284	84,66	98,20	109,94	Media	2.008			2.008	1º	No	1		95.000,00 €	2.014	TPAJD	102.533,50 €	
21500283	84,66	98,20	109,94	Media	2.008			2.008	1º	No	1		121.558,57 €	2.012	TPAJD	108.758,45 €	

Anexo de Valoración

Código de identificación	Pisos																
	Superficie y tipologías				Tipo	Año de construcción	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Planta	Ascensor	Nº aparcamientos	Trastero m2	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado
	Superficie m2																
	Util	Privada	Cons														
21500286	83,29	96,62	108,18	Media	2.008			2.008	2º	No	1		90.000,00 €	2.014	TPAJD	97.137,00 €	
21500285	83,29	96,62	108,18	Media	2.008			2.008	2º	No	1		113.591,41 €	2.012	TPAJD	101.630,23 €	
21500288	70,59	81,89	91,68	Media	2.008			2.008	2º	No	1		90.000,00 €	2.014	TPAJD	97.137,00 €	
21500287	70,59	81,89	91,68	Media	2.008			2.008	2º	No	1		106.624,25 €	2.012	TPAJD	95.396,72 €	
21500290	86,81	100,70	112,74	Media	2.008			2.008	2º	No	1		95.200,00 €	2.014	TPAJD	102.749,36 €	
21500289	86,81	100,70	112,74	Media	2.008			2.008	2º	No	1		120.925,26 €	2.012	TPAJD	108.191,83 €	
21500291	81,68	94,75	106,09	Media	2.008			2.008	3º	No	1		100.000,00 €	2.012	TPAJD	89.470,00 €	
21500293	85,09	98,70	110,50	Media	2.008			2.008	3º	No	1	12,17	90.000,00 €	2.014	TPAJD	97.137,00 €	
21500292	85,09	98,70	110,50	Media	2.008			2.008	3º	No	1	32,10	108.506,64 €	2.012	TPAJD	97.080,89 €	
21500320	29,31	34,00	37,58	Media	1.989	2003	Media	1.996	3º	No			45.075,91 €	2.006	TPAJD	26.964,41 €	
21500369	92,24	107,00	116,65	Media	1.993			1.993	2º	No			126.374,75 €	2.008	TPAJD	75.698,48 €	
21500370	90,52	105,00	114,47	Media	1.993			1.993	2º	No			121.980,43 €	2.007	TPAJD	71.334,16 €	
21500408	56,74	65,82	77,61	Media	2.007			2.007	2º	Si			137.555,44 €	2.006	TPAJD	82.285,66 €	
21500414	88,28	102,40	120,74	Media	2.007			2.007	2º	Si			138.232,78 €	2.006	TPAJD	82.690,85 €	
21500433	87,93	102,00	112,19	Media	1.996			1.996	3º	No			111.000,00 €	2.006	TPAJD	66.400,20 €	
21500435	87,93	102,00	112,19	Media	1.996			1.996	4º	No			111.158,23 €	2.007	TPAJD	65.005,33 €	
21500448	87,07	101,00	113,75	Media	1.996			1.996	1º	Si	1		156.263,15 €	2.007	TPAJD	91.382,69 €	
21500464	87,93	102,00	112,25	Media	1.996			1.996	1º	Si	1		85.000,00 €	2.016	TPAJD	89.683,50 €	
21500465	87,93	102,00	112,25	Media	1.996			1.996	1º	Si	1		76.000,00 €	2.015	TPAJD	81.532,80 €	
21500467	87,93	102,00	112,25	Media	1.996			1.996	3º	Si			112.247,04 €	2.007	TPAJD	65.642,07 €	
21500468	87,93	102,00	112,25	Media	1.996			1.996	4º	Si	1		81.000,00 €	2.015	TPAJD	86.896,80 €	
21500470	65,52	76,00	84,42	Media	1.996			1.996	4º	Si	1		63.000,00 €	2.018	TPAJD	63.000,00 €	
21500494	87,93	102,00	116,60	Media	1.997			1.997	1º	No	1	16,00	90.000,00 €	2.017	TPAJD	92.898,00 €	
21500495	87,93	102,00	116,60	Media	1.997			1.997	2º	No	1	16,00	100.000,00 €	2.017	TPAJD	103.220,00 €	
21500505	87,07	101,00	114,90	Media	1.997			1.997	2º	No	1	14,79	105.000,96 €	2.014	TPAJD	113.327,54 €	
21500168	94,43	109,54	134,18	Media	1.985			1.985	2º	No			115.394,32 €	2.005	TPAJD	82.714,65 €	
21500531	48,69	56,48	69,23	Media	2.007			2.007	1º	Si			87.146,76 €	2.006	TPAJD	52.131,19 €	
21500535	48,69	56,48	69,23	Media	2.007			2.007	1º	Si			84.141,70 €	2.006	TPAJD	50.333,56 €	
21500541	47,80	55,45	67,97	Media	2.007			2.007	1º	Si			96.162,00 €	2.010	TPAJD	68.294,25 €	
21500530	47,80	55,45	67,97	Media	2.007			2.007	1º	Si			84.141,70 €	2.006	TPAJD	50.333,56 €	
21500536	47,80	55,45	67,97	Media	2.007			2.007	1º	Si			87.146,76 €	2.006	TPAJD	52.131,19 €	
21500529	48,69	56,48	69,23	Media	2.007			2.007	2º	Si			87.146,76 €	2.006	TPAJD	52.131,19 €	
21500537	48,69	56,48	69,23	Media	2.007			2.007	2º	Si			87.146,76 €	2.006	TPAJD	52.131,19 €	
21500528	47,80	55,45	67,97	Media	2.007			2.007	2º	Si			84.141,70 €	2.006	TPAJD	50.333,56 €	
21500538	47,80	55,45	67,97	Media	2.007			2.007	2º	Si			84.141,70 €	2.006	TPAJD	50.333,56 €	
21500548	62,24	72,20	86,89	Media	2.008			2.008	1º	Si			128.316,08 €	2.008	TPAJD	76.861,33 €	
21500543	63,97	74,20	89,29	Media	2.008			2.008	2º	Si			114.934,55 €	2.008	TPAJD	68.845,80 €	
21500547	62,24	72,20	86,89	Media	2.008			2.008	2º	Si			109.985,22 €	2.008	TPAJD	65.881,15 €	
21500544	31,40	36,42	43,83	Media	2.008			2.008	3º	Si			90.151,81 €	2.008	TPAJD	54.000,93 €	
21500577	91,55	106,20	116,32	Media	2.008			2.008	1º	No			125.418,79 €	2.011	TPAJD	96.472,13 €	
21500578	83,38	96,72	105,93	Media	2.008			2.008	1º	No			94.718,18 €	2.013	TPAJD	95.599,06 €	
21500551	93,94	108,97	119,34	Media	2.008			2.008	1º	No			139.300,00 €	2.009	TPAJD	92.704,15 €	
21500579	91,55	106,20	116,32	Media	2.008			2.008	2º	No			126.168,04 €	2.011	TPAJD	97.048,46 €	
21500580	83,38	96,72	105,93	Media	2.008			2.008	2º	No			108.296,30 €	2.010	TPAJD	76.912,03 €	
21500581	84,16	97,62	106,92	Media	2.008			2.008	2º	No			106.119,74 €	2.009	TPAJD	70.622,69 €	
21500582	93,94	108,97	119,34	Media	2.008			2.008	2º	No			121.465,00 €	2.011	TPAJD	93.430,88 €	
21500583	116,82	135,51	148,41	Media	2.008			2.008	3º	No			149.908,74 €	2.009	TPAJD	99.764,27 €	
21500613	93,10	108,00	123,28	Media	2.008			2.008	1º	No			113.296,46 €	2.011	TPAJD	87.147,64 €	
21500586	64,83	75,20	85,84	Media	2.008			2.008	1º	No			97.409,65 €	2.009	TPAJD	64.826,12 €	
21500617	64,83	75,20	85,84	Media	2.008			2.008	2º	No			105.000,00 €	2.010	TPAJD	74.571,00 €	
21500603	64,88	75,26	85,91	Media	2.008			2.008	2º	No			112.493,62 €	2.009	TPAJD	74.864,50 €	
21500591	64,88	75,26	85,91	Media	2.008			2.008	2º	No			85.964,13 €	2.009	TPAJD	57.209,13 €	
21500619	93,10	108,00	123,28	Media	2.008			2.008	2º	No			100.000,00 €	2.014	TPAJD	107.930,00 €	
21500609	93,10	108,00	123,28	Media	2.008			2.008	3º	No			148.355,14 €	2.009	TPAJD	98.730,35 €	
21500594	64,83	75,20	85,84	Media	2.008			2.008	3º	No			103.389,41 €	2.009	TPAJD	68.805,65 €	
21500620	64,88	75,26	85,91	Media	2.008			2.008	3º	No	1	15,03	78.500,00 €	2.017	TPAJD	81.027,70 €	
21500606	64,88	75,26	85,91	Media	2.008			2.008	3º	No			112.493,62 €	2.009	TPAJD	74.864,50 €	
21500597	93,10	108,00	123,28	Media	2.008			2.008	3º	No			153.198,29 €	2.009	TPAJD	101.953,46 €	
21500621	86,81	100,70	119,33	Media	2.008			2.008	1º	No			143.552,05 €	2.009	TPAJD	95.533,89 €	

Anexo de Valoración

Código de identificación	Pisos													Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado
	Superficie y tipologías				Tipo	Año de construcción	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Planta	Ascensor	Nº aparcamientos	Trastero m ²				
	Superficie m ²																
	Util	Privada	Cons														
21500626	47,40	54,98	65,15	Media	2.008			2.008	1º	No			60.430,34 €	2.011	TPAJD	46.483,02 €	
21500627	80,00	92,80	109,97	Media	2.008			2.008	1º	No	1	12,05	124.784,00 €	2.010	TPAJD	88.621,60 €	
21500629	80,00	92,80	109,97	Media	2.008			2.008	2º	No			97.000,00 €	2.015	TPAJD	104.061,60 €	
21500631	47,40	54,98	65,15	Media	2.008			2.008	3º	No			60.426,21 €	2.011	TPAJD	46.479,84 €	
21500602	80,00	92,80	109,97	Media	2.008			2.008	3º	No			144.783,74 €	2.009	TPAJD	96.353,58 €	
21500634	47,34	54,92	65,09	Media	2.008			2.008	1º	No			76.000,00 €	2.017	TPAJD	78.447,20 €	
21500633	47,34	54,92	65,09	Media	2.008			2.008	1º	No			91.954,69 €	2.009	TPAJD	61.195,85 €	
21500636	86,82	100,71	119,35	Media	2.008			2.008	2º	No			95.000,00 €	2.015	TPAJD	101.916,00 €	
21500637	47,34	54,92	65,09	Media	2.008			2.008	2º	No			59.784,31 €	2.011	TPAJD	45.986,09 €	
21500638	47,34	54,92	65,09	Media	2.008			2.008	2º	No			56.000,00 €	2.016	TPAJD	59.085,60 €	
21500641	47,34	54,92	65,09	Media	2.008			2.008	3º	No			60.430,34 €	2.011	TPAJD	46.483,02 €	
21500700	64,88	75,26	87,00	Media	2.008			2.008	1º	No			102.000,00 €	2.009	TPAJD	67.881,00 €	
21500701	64,88	75,26	87,00	Media	2.008			2.008	1º	No			81.500,00 €	2.014	TPAJD	87.962,95 €	
21500702	64,88	75,26	87,00	Media	2.008			2.008	1º	No			80.379,49 €	2.011	TPAJD	61.827,90 €	
21500643	64,88	75,26	87,00	Media	2.008			2.008	2º	No	1	19,84	130.493,62 €	2.009	TPAJD	86.843,50 €	
21500708	64,88	75,26	87,00	Media	2.008			2.008	3º	No			99.803,74 €	2.010	TPAJD	70.880,62 €	
21500776	86,04	99,81	116,22	Media	2.011			2.011	1º	Si	1	16,86	105.500,00 €	2.014	TPAJD	113.866,15 €	
21500777	89,55	103,88	120,96	Media	2.011			2.011	1º	Si	1	16,86	105.637,25 €	2.017	TPAJD	109.038,77 €	
21500778	85,95	99,70	116,10	Media	2.011			2.011	1º	Si	1	24,87	142.117,98 €	2.011	TPAJD	109.317,15 €	
21500779	86,04	99,81	116,22	Media	2.011			2.011	2º	Si	1	19,41	138.924,41 €	2.011	TPAJD	106.860,66 €	
21500780	89,55	103,88	120,96	Media	2.011			2.011	2º	Si	1	19,41	125.984,33 €	2.012	TPAJD	112.718,18 €	
21500781	85,95	99,70	116,10	Media	2.011			2.011	2º	Si	1	19,41	140.522,52 €	2.011	TPAJD	108.089,92 €	
21500782	86,04	99,81	116,22	Media	2.011			2.011	3º	Si	1	16,70	138.063,28 €	2.011	TPAJD	106.198,27 €	
21500783	89,55	103,88	120,96	Media	2.011			2.011	3º	Si	1	16,70	138.089,70 €	2.011	TPAJD	106.218,60 €	
21500784	85,95	99,70	116,10	Media	2.011			2.011	3º	Si	1	26,42	140.226,67 €	2.011	TPAJD	107.862,35 €	
21500785	85,95	99,70	116,10	Media	2.011			2.011	3º	Si	1	26,42	111.500,00 €	2.017	TPAJD	115.090,30 €	
21500786	85,95	99,70	118,99	Media	2.011			2.011	1º	Si	1	24,36	140.115,73 €	2.011	TPAJD	107.777,02 €	
21500787	68,71	79,70	95,12	Media	2.011			2.011	1º	Si	1	18,56	114.672,80 €	2.011	TPAJD	88.206,32 €	
21500788	85,95	99,70	118,99	Media	2.011			2.011	2º	Si	1	16,86	137.812,34 €	2.011	TPAJD	106.005,25 €	
21500794	68,71	79,70	94,52	Media	2.011			2.011	1º	Si	1	19,41	88.500,00 €	2.016	TPAJD	93.376,35 €	
21500795	66,64	77,30	91,68	Media	2.011			2.011	1º	Si	1	19,41	84.900,00 €	2.015	TPAJD	91.080,72 €	
21500796	85,95	99,70	118,24	Media	2.011			2.011	2º	Si	1	19,41	138.031,59 €	2.011	TPAJD	106.173,90 €	
21500797	68,71	79,70	94,52	Media	2.011			2.011	2º	Si	1	19,41	89.447,04 €	2.018	TPAJD	89.447,04 €	
21500798	66,64	77,30	91,68	Media	2.011			2.011	2º	Si	1	24,53	95.825,00 €	2.018	TPAJD	95.825,00 €	
21500800	68,71	79,70	94,52	Media	2.011			2.011	3º	Si	1	22,50	95.500,00 €	2.017	TPAJD	98.575,10 €	
21500803	85,12	98,74	114,94	Media	2.011			2.011	1º	Si	1	21,82	117.000,00 €	2.018	TPAJD	117.000,00 €	
21500804	87,76	101,80	118,51	Media	2.011			2.011	1º	Si	1	18,56	107.500,00 €	2.014	TPAJD	116.024,75 €	
21500805	85,12	98,74	114,94	Media	2.011			2.011	2º	Si	1	13,46	137.442,53 €	2.011	TPAJD	105.720,79 €	
21500806	88,48	102,64	119,49	Media	2.011			2.011	2º	Si	1	22,50	115.292,58 €	2.016	TPAJD	121.645,20 €	
21500807	87,76	101,80	118,51	Media	2.011			2.011	2º	Si	1	22,83	141.769,30 €	2.011	TPAJD	109.048,95 €	
21500809	87,76	101,80	118,51	Media	2.011			2.011	3º	Si	1	24,20	140.057,61 €	2.011	TPAJD	107.732,31 €	
21500905	88,79	103,00	103,00	Económ.	1.943			1.943	Bajo	No			100.000,00 €	2.012	TPAJD	89.470,00 €	
21500907	87,07	101,00	110,84	Media	2.002			2.002	1º	No			100.000,00 €	2.016	TPAJD	105.510,00 €	
21500934	96,25	111,65	120,42	Media	2.005			2.005	1º	Si	1		191.317,87 €	2.007	TPAJD	111.882,69 €	
21500936	97,14	112,68	121,53	Media	2.005			2.005	2º	Si			95.000,00 €	2.015	TPAJD	101.916,00 €	
21501004	107,69	124,92	133,19	Media	2.009			2.009	1º	Si			150.300,00 €	2.009	TPAJD	100.024,65 €	
21501005	82,35	95,53	101,86	Media	2.009			2.009	1º	Si			126.000,00 €	2.011	TPAJD	96.919,20 €	
21501006	86,64	100,50	107,16	Media	2.009			2.009	1º	Si			128.000,00 €	2.011	TPAJD	98.457,60 €	
21501007	80,17	93,00	99,16	Media	2.009			2.009	1º	Si			114.000,00 €	2.011	TPAJD	87.688,80 €	
21501008	113,85	132,07	140,81	Media	2.009			2.009	1º	Si			133.000,00 €	2.010	TPAJD	94.456,60 €	
21501009	90,02	104,42	111,33	Media	2.009			2.009	2º	Si			156.300,00 €	2.009	TPAJD	104.017,65 €	
21501010	97,12	112,66	120,13	Media	2.009			2.009	2º	Si			162.300,00 €	2.009	TPAJD	108.010,65 €	
21501011	108,54	125,91	134,25	Media	2.009			2.009	2º	Si			138.000,00 €	2.010	TPAJD	98.007,60 €	
21501012	79,08	91,73	97,81	Media	2.009			2.009	2º	Si			86.000,00 €	2.016	TPAJD	90.738,60 €	
21501013	128,12	148,62	158,46	Media	2.009			2.009	2º	Si			210.300,00 €	2.009	TPAJD	139.954,65 €	
21501014	133,36	154,70	164,95	Media	2.009			2.009	2º	Si			166.000,00 €	2.009	TPAJD	110.473,00 €	
21501015	89,03	103,27	110,11	Media	2.009			2.009	2º	Si			80.000,00 €	2.013	TPAJD	80.744,00 €	
21501053	89,66	104,00	117,82	Media	1.995			1.995	2º	No	1	15,86	110.100,00 €	2.018	TPAJD	110.100,00 €	
21501058	88,79	103,00	116,00	Media	1.997			1.997	2º	No			80.000,00 €	2.015	TPAJD	85.824,00 €	

Anexo de Valoración

Código de identificación	Pisos														Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado
	Superficie y tipologías				Tipo	Año de construcción	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Planta	Ascensor	Nº aparcamientos	Trastero m2	Trastero m2				
	Superficie m2																	
	Util	Privada	Cons															
21501090	20,69	24,00	26,89	Económ.	1.860			1.925	1º	No				28.848,00 €	2.004	TPAJD	23.427,46 €	
21501095	89,14	103,40	112,23	Media	1.974			1.974	1º	No		3,00		120.000,00 €	2.007	TPAJD	70.176,00 €	
21501097	89,14	103,40	112,23	Media	1.974			1.974	4º	No				65.884,10 €	2.014	TPAJD	71.108,71 €	
21501188	76,72	89,00	95,22	Buena	1.979			1.979	2º	No				90.152,00 €	2.006	TPAJD	53.928,93 €	
21501190	94,22	109,30	118,28	Media	1.974			1.974	1º	No				95.000,00 €	2.007	TPAJD	55.556,00 €	
21501191	76,03	88,20	95,45	Media	1.974			1.974	4º	No				45.000,00 €	2.017	TPAJD	46.449,00 €	
21501192	45,86	53,20	59,23	Económ.	1.965			1.965	2º	No				66.111,00 €	2.007	TPAJD	38.661,71 €	
21501201	89,16	103,42	130,97	Media	2.008			2.008	1º	No				150.253,03 €	2.008	TPAJD	90.001,56 €	
21501204	89,16	103,42	130,97	Media	2.008			2.008	2º	No		30,23		139.500,00 €	2.015	TPAJD	149.655,60 €	
21501212	79,31	92,00	100,01	Media	1.990			1.990	1º	No				126.213,00 €	2.006	TPAJD	75.500,62 €	
21501214	88,79	103,00	111,97	Media	1.990			1.990	1º	No				150.000,00 €	2.007	TPAJD	87.720,00 €	
21501374	68,97	80,00	80,00	Media	1.900	1992	Media	1.959	1º	No				96.162,00 €	2.006	TPAJD	57.524,11 €	
21501375	68,97	80,00	80,00	Media	1.900	1992	Media	1.959	1º	No				38.321,00 €	2.014	TPAJD	41.359,86 €	
21501380	51,72	60,00	60,00	Media	1.997			1.997	2º	No				79.000,00 €	2.017	TPAJD	81.543,80 €	
21501431	72,41	84,00	93,48	Media	1.969			1.969	1º	No				96.000,00 €	2.007	TPAJD	56.140,80 €	
21501432	82,76	96,00	106,84	Media	1.969			1.969	4º	No				83.600,00 €	2.006	TPAJD	50.009,52 €	
21501444	91,38	106,00	125,12	Media	1.988			1.988	2º	No				132.000,00 €	2.007	TPAJD	77.193,60 €	
21501451	92,24	107,00	116,05	Media	1.983			1.983	2º	Si				96.161,00 €	2.005	TPAJD	68.928,20 €	
21501460	75,00	87,00	91,67	Media	1.965	1968	Total	1.968	2º	No				58.500,00 €	2.005	TPAJD	41.932,80 €	
21501463	75,00	87,00	91,67	Media	1.965	1968	Total	1.968	4º	No				63.000,00 €	2.005	TPAJD	45.158,40 €	
21501465	95,69	111,00	118,79	Media	1.975			1.975	3º	No				84.000,00 €	2.005	TPAJD	60.211,20 €	
21501466	92,84	107,69	117,89	Media	1.975			1.975	1º	Si				86.000,00 €	2.004	TPAJD	69.840,60 €	
21501467	92,84	107,69	117,89	Media	1.975			1.975	1º	Si				114.192,00 €	2.006	TPAJD	68.309,65 €	
21501470	85,34	99,00	107,98	Media	1.976			1.976	3º	No				141.237,84 €	2.006	TPAJD	84.488,48 €	
21501487	82,47	95,66	117,83	Media	2.008			2.008	2º	Si				138.232,78 €	2.008	TPAJD	82.801,44 €	
21501507	84,17	97,64	110,17	Media	2.008			2.008	Bajo	No				83.117,71 €	2.012	TPAJD	74.365,42 €	
21501508	59,59	69,12	77,99	Media	2.008			2.008	1º	No				85.644,22 €	2.009	TPAJD	56.996,23 €	
21501509	46,39	53,81	60,72	Media	2.008			2.008	1º	No				78.635,80 €	2.009	TPAJD	52.332,12 €	
21501510	60,17	69,80	78,77	Media	2.008			2.008	1º	No				87.597,51 €	2.009	TPAJD	58.296,14 €	
21501511	108,34	125,67	141,81	Media	2.008			2.008	2º	No				133.555,56 €	2.011	TPAJD	102.730,94 €	
21501513	46,39	53,81	60,72	Media	2.008			2.008	2º	No				68.000,00 €	2.018	TPAJD	68.000,00 €	
21501512	46,39	53,81	60,72	Media	2.008			2.008	2º	No				91.594,23 €	2.009	TPAJD	60.955,96 €	
21501514	95,85	111,19	125,46	Media	2.008			2.008	2º	No				124.766,36 €	2.009	TPAJD	83.032,01 €	
21501515	95,85	111,19	125,46	Media	2.008			2.008	2º	No				115.000,00 €	2.014	TPAJD	124.119,50 €	
21501517	44,50	51,62	62,99	Media	2.008			2.008	1º	No				104.672,90 €	2.009	TPAJD	69.659,81 €	
21501518	59,58	69,11	84,33	Media	2.008			2.008	1º	No				85.644,22 €	2.009	TPAJD	56.996,23 €	
21501519	44,50	51,62	62,99	Media	2.008			2.008	2º	No				91.594,24 €	2.009	TPAJD	60.955,97 €	
21501520	126,34	146,56	178,82	Media	2.008			2.008	2º	No				180.303,63 €	2.009	TPAJD	119.992,07 €	
21501524	119,97	139,16	155,25	Media	2.008			2.008	2º	No				173.100,00 €	2.009	TPAJD	115.198,05 €	
21501525	110,16	127,78	142,56	Media	2.008			2.008	2º	No				184.650,00 €	2.009	TPAJD	122.884,58 €	
21501526	110,16	127,78	142,56	Media	2.008			2.008	2º	No				185.000,00 €	2.015	TPAJD	198.468,00 €	
21501528	59,76	69,32	81,39	Media	2.008			2.008	1º	Si				110.751,51 €	2.009	TPAJD	73.705,13 €	
21501529	49,76	57,72	67,78	Media	2.008			2.008	2º	Si				93.156,87 €	2.009	TPAJD	61.995,90 €	
21501530	51,51	59,75	70,16	Media	2.008			2.008	2º	Si				96.268,62 €	2.009	TPAJD	64.066,77 €	
21501563	70,19	81,42	92,67	Media	2.007			2.007	2º	Si				99.200,00 €	2.011	TPAJD	76.304,64 €	
21501565	68,00	78,88	89,77	Media	2.007			2.007	2º	Si				67.000,00 €	2.016	TPAJD	70.691,70 €	
21501564	68,00	78,88	89,77	Media	2.007			2.007	2º	Si				75.908,75 €	2.014	TPAJD	81.928,31 €	
21501546	55,48	64,36	73,25	Media	2.007			2.007	3º	Si				93.679,76 €	2.006	TPAJD	56.039,23 €	
21501562	36,34	42,16	47,99	Media	2.007			2.007	3º	Si				60.101,21 €	2.006	TPAJD	35.952,54 €	
21501594	96,55	112,00	118,69	Media	2.004			2.004	1º	Si				90.000,00 €	2.013	TPAJD	90.837,00 €	
21501595	119,83	139,00	147,31	Media	2.004			2.004	2º	Si				120.202,42 €	2.004	TPAJD	97.616,39 €	
21501742	78,28	90,81	103,51	Media	2.005			2.005	1º	No				105.500,00 €	2.012	TPAJD	94.390,85 €	
21501749	168,72	195,71	216,68	Media	1.979			1.979	1º	No				183.644,86 €	2.008	TPAJD	110.003,27 €	
21501748	168,72	195,71	216,68	Media	1.979			1.979	1º	No				183.644,86 €	2.008	TPAJD	110.003,27 €	
21501757	114,72	133,08	147,34	Media	2.008			2.008	1º	No				116.000,00 €	2.012	TPAJD	103.785,20 €	
21501773	77,03	89,35	102,26	Media	1.957	2007	Total	2.007	1º	No				111.200,00 €	2.004	TPAJD	90.305,52 €	
21501778	91,38	106,00	113,25	Media	1.985			1.985	2º	No				108.182,00 €	2.005	TPAJD	77.544,86 €	
21501834	90,90	105,44	123,49	Media	1.991			1.991	2º	No	1			116.000,00 €	2.005	TPAJD	83.148,80 €	
21501843	62,83	72,88	79,75	Media	1.999			1.999	1º	No				74.500,00 €	2.005	TPAJD	53.401,60 €	

Anexo de Valoración

Código de identificación	Pisos																
	Superficie y tipologías				Tipo	Año de construcción	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Planta	Ascensor	Nº aparcamientos	Trastero m ²	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado
	Superficie m ²																
	Util	Privada	Cons														
21501844	62,83	72,88	79,75	Media	1.999			1.999	2º	No			96.161,94 €	2.005	TPAJD	68.928,88 €	
21501890	82,82	96,07	106,60	Media	2.005			2.005	1º	Si	1	21,96	123.187,00 €	2.005	TPAJD	88.300,44 €	
21501891	81,96	95,07	105,49	Media	2.005			2.005	1º	Si	1	30,40	123.187,00 €	2.005	TPAJD	88.300,44 €	
21501899	76,64	88,90	98,65	Media	2.005			2.005	2º	Si	1	23,65	120.215,00 €	2.005	TPAJD	86.170,11 €	
21501900	95,20	110,43	122,54	Media	2.005			2.005	2º	Si	1		120.202,18 €	2.005	TPAJD	86.160,92 €	
21501904	71,91	83,41	98,38	Media	2.005			2.005	1º	Si			85.644,00 €	2.005	TPAJD	61.389,62 €	
21501905	71,91	83,41	98,38	Media	2.005			2.005	2º	Si		27,02	122.000,00 €	2.010	TPAJD	86.644,40 €	
21501973	87,93	102,00	115,68	Media	1.988			1.988	1º	No			85.000,00 €	2.014	TPAJD	91.740,50 €	
21502030	79,48	92,20	105,27	Media	2.011			2.011	1º	Si			128.000,00 €	2.012	TPAJD	114.521,60 €	
21502031	99,74	115,70	132,10	Media	2.011			2.011	2º	Si			172.618,00 €	2.011	TPAJD	132.777,77 €	
21502032	89,83	104,20	118,97	Media	2.011			2.011	2º	Si			105.000,00 €	2.014	TPAJD	113.326,50 €	
21502033	78,79	91,40	104,36	Media	2.011			2.011	3º	Si			120.000,00 €	2.011	TPAJD	92.304,00 €	
21502041	97,41	113,00	126,75	Media	1.989			1.989	1º	No			126.000,00 €	2.010	TPAJD	89.485,20 €	
21502044	96,55	112,00	127,20	Media	1.989			1.989	2º	No			119.137,28 €	2.007	TPAJD	69.671,48 €	
21502089	86,21	100,00	113,32	Media	1.992			1.992	1º	No			100.994,00 €	2.005	TPAJD	72.392,50 €	
21502090	85,34	99,00	112,18	Media	1.992			1.992	2º	No			117.000,00 €	2.009	TPAJD	77.863,50 €	
21502092	87,07	101,00	109,75	Media	1.992			1.992	2º	No			78.100,00 €	2.004	TPAJD	63.425,01 €	
21501172	88,45	102,60	126,40	Media	2.008			2.008	1º	Si			159.300,00 €	2.008	TPAJD	95.420,70 €	
21501154	81,21	94,20	116,05	Media	2.008			2.008	1º	Si		15,86	168.300,00 €	2.008	TPAJD	100.811,70 €	
21502308	88,45	102,60	126,40	Media	2.008			2.008	2º	Si		65,21	168.400,00 €	2.010	TPAJD	119.597,68 €	
21501166	88,45	102,60	116,70	Media	2.008			2.008	1º	Si			156.300,00 €	2.008	TPAJD	93.623,70 €	
21502311	88,53	102,70	116,82	Media	2.008			2.008	1º	Si		13,67	125.000,00 €	2.011	TPAJD	96.150,00 €	
21502313	69,14	80,20	95,23	Media	2.008			2.008	1º	Si		8,78	117.500,00 €	2.010	TPAJD	83.448,50 €	
21502314	66,47	77,10	91,54	Media	2.008			2.008	1º	Si		8,78	96.000,00 €	2.011	TPAJD	73.843,20 €	
21502315	65,00	75,40	89,53	Media	2.008			2.008	1º	Si		15,86	118.000,00 €	2.009	TPAJD	78.529,00 €	
21502166	87,67	101,70	120,75	Media	2.008			2.008	1º	Si			162.300,00 €	2.008	TPAJD	97.217,70 €	
21502316	69,14	80,20	95,23	Media	2.008			2.008	2º	Si			130.000,00 €	2.009	TPAJD	86.515,00 €	
21502317	66,47	77,10	91,54	Media	2.008			2.008	2º	Si		48,70	127.000,00 €	2.010	TPAJD	90.195,40 €	
21502173	65,00	75,40	89,53	Media	2.008			2.008	2º	Si		56,86	151.800,00 €	2.008	TPAJD	90.928,20 €	
21502318	87,67	101,70	120,75	Media	2.008			2.008	2º	Si		46,07	141.300,00 €	2.009	TPAJD	94.035,15 €	
21502322	86,29	100,10	114,97	Media	2.008			2.008	1º	Si			120.000,00 €	2.017	TPAJD	123.864,00 €	
21502163	86,29	100,10	114,97	Media	2.008			2.008	1º	Si			159.300,00 €	2.008	TPAJD	95.420,70 €	
21502360	80,17	93,00	103,96	Media	2.008			2.008	1º	Si			117.500,00 €	2.011	TPAJD	90.381,00 €	
21502361	83,15	96,45	107,82	Media	2.008			2.008	1º	Si	1	9,45	117.500,00 €	2.011	TPAJD	90.381,00 €	
21502362	76,90	89,20	99,71	Media	2.008			2.008	1º	Si	1	8,84	124.102,81 €	2.011	TPAJD	95.459,88 €	
21502364	76,90	89,20	99,71	Media	2.008			2.008	2º	Si		13,87	112.000,00 €	2.011	TPAJD	86.150,40 €	
21502365	75,17	87,20	97,48	Media	2.008			2.008	3º	Si		18,45	156.000,00 €	2.010	TPAJD	110.791,20 €	
21502366	66,72	77,40	86,52	Media	2.008			2.008	3º	Si	1	17,99	100.000,00 €	2.011	TPAJD	76.920,00 €	
21502367	49,31	57,20	63,94	Media	2.008			2.008	3º	Si		12,05	126.000,00 €	2.010	TPAJD	89.485,20 €	
21502368	52,07	60,40	67,52	Media	2.008			2.008	3º	Si		8,54	80.000,00 €	2.011	TPAJD	61.536,00 €	
21502369	50,26	58,30	65,17	Media	2.008			2.008	4º	Si	1	13,26	85.000,00 €	2.011	TPAJD	65.382,00 €	
21502370	51,76	60,04	67,11	Media	2.008			2.008	4º	Si		9,60	93.000,00 €	2.011	TPAJD	71.535,60 €	
21502371	63,62	73,80	82,49	Media	2.008			2.008	4º	Si	1	14,95	105.000,00 €	2.011	TPAJD	80.766,00 €	
21502373	72,67	84,30	94,24	Media	2.008			2.008	5º	Si			142.000,00 €	2.011	TPAJD	109.226,40 €	
Medias	78,63	91,22	103,05	Media	1.999			2.000	2º	No			107.584,14 €	2.010		84.317,68 €	

2.1.4.2 Muestra de mercado de bajas

La muestra de mercado de bajas obtenida para la parcela tipo 04CC en la zona de valor 04 de San Adrián está compuesta por 62 elementos y presenta los siguientes valores y características:

Código de identificación	Bajas					Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado	Valor declarado actualizado por m ²
	Superficie y tipologías			Año de construc						
	m ²	Tipo	Categoría							
21500092	38,58	Industrial	Buena	1.977	23.000,00 €	2.014	TPAJD	24.823,90 €	643,44 €/m ²	
21500128	30,00	Almacenaje	Media	2.003	16.622,19 €	2.007	TPAJD	9.720,66 €	324,02 €/m ²	

Anexo de Valoración

Bajas									
Código de identificación	Superficie y tipologías			Año de construc	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado	Valor declarado actualizado por m²
	m2	Tipo	Categoría						
21500130	35,50	Almacenaje	Media	2.003	20.000,00 €	2.014	TPAJD	21.586,00 €	608,06 €/m2
21500138	25,00	Agropecuario	Media	1.988	36.000,00 €	2.009	TPAJD	23.958,00 €	958,32 €/m2
21500141	91,47	Agropecuario	Buena	1.984	46.000,00 €	2.018	TPAJD	46.000,00 €	502,90 €/m2
21500147	56,80	Almacenaje	Media	2.006	32.500,00 €	2.016	TPAJD	34.290,75 €	603,71 €/m2
21500186	54,00	Almacenaje	Media	1.978	30.000,00 €	2.013	TPAJD	30.279,00 €	560,72 €/m2
21500196	33,32	Almacenaje	Media	1.988	35.090,53 €	2.006	TPAJD	20.991,16 €	629,99 €/m2
21500240	64,54	Almacenaje	Media	2.008	30.000,00 €	2.011	TPAJD	23.076,00 €	357,55 €/m2
21500241	59,28	Almacenaje	Media	2.008	49.000,00 €	2.009	TPAJD	32.609,50 €	550,09 €/m2
21500406	36,00	Almacenaje	Media	1.996	51.086,00 €	2.008	TPAJD	30.600,51 €	850,01 €/m2
21500410	77,60	Almacenaje	Media	2.007	61.603,74 €	2.006	TPAJD	36.851,36 €	474,89 €/m2
21500412	68,78	Almacenaje	Media	2.007	35.000,00 €	2.009	TPAJD	23.292,50 €	338,65 €/m2
21500415	71,31	Almacenaje	Media	2.007	40.000,00 €	2.013	TPAJD	40.372,00 €	566,15 €/m2
21500503	101,00	Administrativo	Media	2.000	97.519,67 €	2.004	TPAJD	79.195,72 €	784,12 €/m2
21500504	90,00	Comercial	Media	1.997	92.492,77 €	2.004	TPAJD	75.113,38 €	834,59 €/m2
21500507	120,00	Comercial	Media	1.999	90.000,00 €	2.014	TPAJD	97.137,00 €	809,48 €/m2
21500518	48,70	Almacenaje	Media	2.005	39.035,74 €	2.005	TPAJD	27.980,82 €	574,55 €/m2
21500520	43,10	Almacenaje	Media	2.005	32.142,13 €	2.005	TPAJD	23.039,48 €	534,56 €/m2
21500520	43,10	Almacenaje	Media	2.005	34.000,00 €	2.011	TPAJD	26.152,80 €	606,79 €/m2
21500539	57,18	Almacenaje	Media	2.007	54.000,00 €	2.010	TPAJD	38.350,80 €	670,70 €/m2
21500540	39,07	Almacenaje	Media	2.007	32.000,00 €	2.016	TPAJD	33.763,20 €	864,17 €/m2
21500549	87,05	Almacenaje	Media	2.008	77.410,36 €	2.008	TPAJD	46.368,81 €	532,67 €/m2
21500576	110,30	Almacenaje	Media	2.008	87.447,26 €	2.009	TPAJD	58.196,15 €	527,62 €/m2
21500612	112,40	Almacenaje	Media	2.008	77.074,39 €	2.012	TPAJD	68.958,46 €	613,51 €/m2
21500625	35,00	Almacenaje	Media	2.008	22.000,00 €	2.014	TPAJD	23.744,60 €	678,42 €/m2
21500802	58,70	Especiales	Media	2.011	42.337,80 €	2.013	TPAJD	42.731,54 €	727,96 €/m2
21500906	43,00	Almacenaje	Media	2.002	36.060,73 €	2.007	TPAJD	21.088,31 €	490,43 €/m2
21501002	48,62	Almacenaje	Media	2.009	28.899,80 €	2.009	TPAJD	19.232,82 €	395,57 €/m2
21501059	47,00	Almacenaje	Media	1.997	21.000,00 €	2.004	TPAJD	17.054,10 €	362,85 €/m2
21501060	37,95	Almacenaje	Media	1.997	20.000,00 €	2.014	TPAJD	21.586,00 €	568,80 €/m2
21501187	66,30	Agropecuario	Buena	1.979	35.000,00 €	2.014	TPAJD	37.775,50 €	569,77 €/m2
21501189	24,40	Comercial	Media	1.987	30.864,00 €	2.004	TPAJD	25.064,65 €	1.027,24 €/m2
21501198	35,63	Almacenaje	Media	2.008	35.380,10 €	2.008	TPAJD	21.192,68 €	594,80 €/m2
21501337	56,50	Comercial	Media	2.010	118.644,07 €	2.010	TPAJD	84.261,02 €	1.491,35 €/m2
21501443	42,00	Agropecuario	Media	1.988	18.000,00 €	2.007	TPAJD	10.526,40 €	250,63 €/m2
21501477	33,00	Almacenaje	Media	1.994	36.000,00 €	2.009	TPAJD	23.958,00 €	726,00 €/m2
21501521	55,50	Almacenaje	Media	2.008	43.000,00 €	2.018	TPAJD	43.000,00 €	774,77 €/m2
21501522	39,50	Almacenaje	Media	2.008	40.000,00 €	2.018	TPAJD	40.000,00 €	1.012,66 €/m2
21501527	69,13	Almacenaje	Media	2.008	51.446,64 €	2.009	TPAJD	34.237,74 €	495,27 €/m2
21501586	39,00	Almacenaje	Media	2.004	28.548,07 €	2.005	TPAJD	20.463,26 €	524,70 €/m2
21501588	28,00	Almacenaje	Media	2.004	17.000,00 €	2.013	TPAJD	17.158,10 €	612,79 €/m2
21501589	21,00	Almacenaje	Media	2.004	13.000,00 €	2.013	TPAJD	13.120,90 €	624,80 €/m2
21501756	94,60	Almacenaje	Media	1.979	24.000,00 €	2.014	TPAJD	25.903,20 €	273,82 €/m2
21501813	110,53	Almacenaje	Media	2.007	90.151,82 €	2.007	TPAJD	52.720,78 €	476,98 €/m2
21501814	182,73	Almacenaje	Media	2.007	64.000,00 €	2.016	TPAJD	67.526,40 €	369,54 €/m2
21501815	127,14	Almacenaje	Media	2.007	48.000,00 €	2.015	TPAJD	51.494,40 €	405,02 €/m2
21501816	138,68	Almacenaje	Media	2.007	116.115,54 €	2.007	TPAJD	67.904,37 €	489,65 €/m2
21501816	138,68	Almacenaje	Media	2.007	72.800,00 €	2.017	TPAJD	75.144,16 €	541,85 €/m2
21501847	32,92	Almacenaje	Media	1.999	18.039,00 €	2.004	TPAJD	14.649,47 €	445,00 €/m2
21501889	181,28	Almacenaje	Media	2.005	139.664,88 €	2.006	TPAJD	83.547,53 €	460,88 €/m2
21501906	98,11	Almacenaje	Media	2.005	75.587,61 €	2.006	TPAJD	45.216,51 €	460,88 €/m2
21501906	98,11	Almacenaje	Media	2.005	96.161,93 €	2.007	TPAJD	56.235,50 €	573,19 €/m2
21501971	35,00	Almacenaje	Media	1.988	24.000,02 €	2.008	TPAJD	14.376,01 €	410,74 €/m2
21501972	42,00	Almacenaje	Media	1.988	15.000,00 €	2.014	TPAJD	16.189,50 €	385,46 €/m2
21502039	65,00	Almacenaje	Económ.	1.989	60.000,00 €	2.007	TPAJD	35.088,00 €	539,82 €/m2
21502040	33,00	Almacenaje	Económ.	1.989	19.000,00 €	2.013	TPAJD	19.176,70 €	581,11 €/m2
21502042	26,00	Almacenaje	Económ.	1.989	12.000,00 €	2.007	TPAJD	7.017,60 €	269,91 €/m2
21502088	77,00	Almacenaje	Media	1.992	42.000,00 €	2.010	TPAJD	29.828,40 €	387,38 €/m2
21501854	495,00	Industrial	Media	1.967	270.455,45 €	2.005	TPAJD	193.862,47 €	391,64 €/m2
21502310	185,40	Especiales	Media	2.008	97.664,47 €	2.008	TPAJD	58.501,02 €	315,54 €/m2
21502321	86,70	Especiales	Media	2.008	39.746,92 €	2.010	TPAJD	28.228,26 €	325,59 €/m2

Anexo de Valoración

Bajeras									
Código de identificación	Superficie y tipologías			Año de construc	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado	Valor declarado actualizado por m²
	m2	Tipo	Categoría						
Medias	74,55	Almacenaje	Medio	2.000	51.299,90 €	2.010		39.217,97 €	570,23 €/m2

2.1.4.3 Parcela tipo 04CC. Muestra de mercado de casas

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 04CC en la zona de valor 04 de San Adrián está compuesta por 30 elementos de las 348 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										
21500134	261,72	92,17	106,00	Adosada	Económ.	1.953			1.953	222.374,48 €	2.007	TPAJD	130.044,60 €
21500136	266,05	133,91	154,00	Adosada	Económ.	1.953			1.953	144.242,91 €	2.004	TPAJD	117.139,67 €
21500165	78,00	94,78	109,00	Adosada	Buena	1.986			1.986	264.445,00 €	2.009	TPAJD	175.988,15 €
21500316	217,48	88,70	102,00	Adosada	Económ.	1.958			1.958	138.232,75 €	2.010	TPAJD	98.172,90 €
21500355	87,60	135,77	156,14	Aislada	Media	2.013			2.013	156.000,00 €	2.017	TPAJD	161.023,20 €
21500356	85,20	148,11	170,33	Adosada	Media	2.013			2.013	162.000,00 €	2.017	TPAJD	167.216,40 €
21500819	171,80	126,09	145,00	Aislada	Media	2.011			2.011	292.000,00 €	2.011	TPAJD	224.606,40 €
21500820	171,80	126,09	145,00	Adosada	Media	2.011			2.011	200.000,00 €	2.014	TPAJD	215.860,00 €
21500822	171,80	126,09	145,00	Adosada	Media	2.011			2.011	292.000,00 €	2.011	TPAJD	224.606,40 €
21500823	171,80	126,09	145,00	Adosada	Media	2.011			2.011	287.000,00 €	2.011	TPAJD	220.760,40 €
21500824	171,80	126,09	145,00	Adosada	Media	2.011			2.011	200.000,00 €	2.014	TPAJD	215.860,00 €
21500825	171,80	126,09	145,00	Adosada	Media	2.011			2.011	235.000,00 €	2.012	TPAJD	210.254,50 €
21500826	171,80	126,09	145,00	Aislada	Media	2.011			2.011	204.000,00 €	2.014	TPAJD	220.177,20 €
21500829	174,30	152,61	175,50	Adosada	Media	2.018			2.018	186.000,00 €	2.018	TPAJD	186.000,00 €
21500828	174,30	152,61	175,50	Adosada	Media	2.018			2.018	186.000,00 €	2.018	TPAJD	186.000,00 €
21500830	170,90	149,83	172,30	Adosada	Media	2.018			2.018	186.000,00 €	2.018	TPAJD	186.000,00 €
21500831	171,20	150,00	172,50	Adosada	Media	2.018			2.018	186.000,00 €	2.018	TPAJD	186.000,00 €
21500832	171,20	150,00	172,50	Adosada	Media	2.018			2.018	186.000,00 €	2.018	TPAJD	186.000,00 €
21500833	170,90	149,74	172,20	Adosada	Media	2.018			2.018	196.000,00 €	2.018	TPAJD	196.000,00 €
21500834	170,90	149,74	172,20	Adosada	Media	2.018			2.018	186.000,00 €	2.018	TPAJD	186.000,00 €
21500835	174,30	152,61	175,50	Adosada	Media	2.018			2.018	196.000,00 €	2.018	TPAJD	196.000,00 €
21501027	82,01	133,91	154,00	Adosada	Media	1.990			1.990	150.253,00 €	2.005	TPAJD	107.701,35 €
21501028	170,07	213,04	245,00	Adosada	Media	1.991			1.991	310.000,00 €	2.018	TPAJD	310.000,00 €
21501179	47,06	87,83	101,00	Adosada	Media	1.983			1.983	75.000,00 €	2.018	TPAJD	75.000,00 €
21501479	95,84	124,62	143,31	Adosada	Media	2.008			2.008	246.414,96 €	2.008	TPAJD	147.602,56 €
21501483	95,65	123,43	141,94	Adosada	Media	2.008			2.008	246.414,96 €	2.008	TPAJD	147.602,56 €
21501480	96,23	123,37	141,87	Adosada	Media	2.008			2.008	246.414,97 €	2.008	TPAJD	147.602,57 €
21501486	96,62	123,29	141,78	Adosada	Media	2.008			2.008	246.414,96 €	2.008	TPAJD	147.602,56 €
21501538	279,55	102,61	118,00	Adosada	Económ.	1.938			1.938	270.455,00 €	2.007	TPAJD	158.162,08 €
21501568	55,00	126,92	145,96	Adosada	Media	2.007			2.007	216.364,78 €	2.007	TPAJD	126.530,12 €
Medias	153,16	131,41	151,12	Adosada	Media	2.001			2.001	210.434,26 €	2.013		175.250,45 €

2.1.4.4 Parcela tipo 04CC. Muestra de mercado de suelos urbanos

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 04CC en la zona de valor 04 de San Adrián está compuesta por 15 elementos y presenta los siguientes valores y características:

Anexo de Valoración

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						
21500126	249,00 m2	S+B+III	82,17	Almacén	184,26	Vivienda	61,07	161.290,00 €	2.007	TPAJD	94.322,39 €	
21500413	168,32 m2	S+B+III	151,49	Almacén	323,17	Vivienda		144.242,00 €	2.005	TPAJD	103.392,67 €	
21500417	85,20 m2	S+B+III	21,30	Almacén	137,17	Vivienda		28.434,94 €	2.018	TPAJD	28.434,94 €	
21500515	236,15 m2	S+B+III	212,54	Almacén	495,92	Vivienda		111.836,00 €	2.004	TPAJD	90.822,02 €	
21500158	199,53 m2	S+B+III	179,58	Almacén	428,99	Vivienda		180.303,63 €	2.006	TPAJD	107.857,63 €	
21500810	1.219,79 m2	S+B+III	365,94	Almacén	2.866,51	Vivienda		743.809,80 €	2.009	TPAJD	495.005,42 €	
21500811	442,70 m2	S+B+III	194,79	Almacén	1.035,92	Vivienda		350.561,88 €	2.009	TPAJD	233.298,93 €	
21500812	1.092,01 m2	S+B+III		Almacén	2.413,34	Vivienda		603.181,12 €	2.009	TPAJD	401.417,04 €	
21502509	171,80 m2	S+B+III		Almacén	146,03	Vivienda		65.000,00 €	2.008	TPAJD	38.935,00 €	
21502510	171,80 m2	S+B+III		Almacén	146,03	Vivienda		65.000,00 €	2.008	TPAJD	38.935,00 €	
21501197	104,64 m2	S+B+III	94,18	Almacén	310,78	Vivienda		72.000,00 €	2.004	TPAJD	58.471,20 €	
21501175	85,20 m2	S+B+III	76,68	Almacén	178,92	Vivienda		60.000,00 €	2.009	TPAJD	39.930,00 €	
21501439	228,50 m2	S+B+III	205,65	Almacén	674,08	Vivienda		198.000,00 €	2.008	TPAJD	118.602,00 €	
21502096	3.739,60 m2	S+B+III	411,36	Almacén	1.907,20	Vivienda	52,34	528.712,41 €	2.008	TPAJD	316.698,73 €	
21502099	638,04 m2	S+B+III	535,95	Almacén	676,32	Vivienda	6,46	291.296,50 €	2.005	TPAJD	208.801,33 €	
Medias	588,82 m2		168,77	Almacén	794,98	Vivienda		240.244,55 €	2.008		158.328,29 €	

2.1.5 Zona de valor 05. Residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo en el centro del núcleo urbano residencial de San Adrián

2.1.5.1 Parcela tipo 05CC. Muestra de mercado de pisos

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 05CC en la zona de valor 05 de San Adrián está compuesta por 51 elementos de los 318 pisos no sujetos a ningún régimen de protección que componen el total, presenta los siguientes valores y características:

Código de identificación	Pisos														Valor declarado actualizado		
	Superficie y tipologías				Tipo	Año de construcción	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Planta	Ascensor	Nº aparcamientos	Trastero m2	Valor declarado		Año muestra	Fuente muestra
	Util	Privada	Cons	Superficie m2													
21500006	114,66	133,00	153,97	Económ.	1.921	1954	Media	1.940	1º	No			98.000,00 €	2.011	TPAJD	75.381,60 €	
21500007	109,48	127,00	147,03	Económ.	1.921	1954	Media	1.940	2º	No			92.000,00 €	2.011	TPAJD	70.766,40 €	
21500152	84,48	98,00	111,52	Media	1.984			1.984	1º	No		15,93	120.202,42 €	2.009	TPAJD	79.994,71 €	
21500311	93,10	108,00	120,34	Media	1.987			1.987	1º	No			97.000,00 €	2.016	TPAJD	102.344,70 €	
21500312	96,55	112,00	124,80	Media	1.987			1.987	2º	No			139.362,00 €	2.008	TPAJD	83.477,84 €	
21500333	60,34	70,00	75,28	Media	1.966			1.966	1º	No			66.111,33 €	2.006	TPAJD	39.547,80 €	
21500334	79,31	92,00	98,94	Media	1.966			1.966	2º	No			78.100,00 €	2.004	TPAJD	63.425,01 €	
21500335	79,31	92,00	98,94	Media	1.966			1.966	3º	No			87.150,00 €	2.005	TPAJD	62.469,12 €	
21500388	95,43	110,70	127,06	Media	1.996			1.996	1º	Si		16,12	127.000,00 €	2.012	TPAJD	113.626,90 €	
21500389	95,43	110,70	127,06	Media	1.996			1.996	2º	Si	1	16,12	143.516,12 €	2.011	TPAJD	110.392,60 €	
21500397	99,14	115,00	128,79	Media	1.996			1.996	2º	No		16,12	135.227,00 €	2.010	TPAJD	96.038,22 €	
21500837	103,45	120,00	136,76	Media	1.991			1.991	1º	No			86.100,00 €	2.016	TPAJD	90.844,11 €	
21500870	94,12	109,18	126,04	Media	2.014			2.014	1º	Si			147.537,63 €	2.015	TPAJD	158.278,37 €	
21500884	96,10	111,48	128,69	Media	2.014			2.014	2º	Si	1	18,17	160.000,00 €	2.017	TPAJD	165.152,00 €	
21500863	96,10	111,48	128,69	Media	2.014			2.014	2º	Si			182.790,00 €	2.014	TPAJD	197.285,25 €	
21500866	96,10	111,48	128,69	Media	2.014			2.014	2º	Si			164.000,00 €	2.014	TPAJD	177.005,20 €	
21500857	154,23	178,91	206,53	Media	2.014			2.014	2º	Si			230.000,00 €	2.014	TPAJD	248.239,00 €	
21500885	81,74	94,82	115,96	Media	2.015			2.015	2º	No			107.181,82 €	2.016	TPAJD	113.087,54 €	
21500887	110,62	128,32	156,92	Media	2.015			2.015	2º	No			187.000,00 €	2.017	TPAJD	193.021,40 €	
21500888	101,03	117,20	143,32	Media	2.015			2.015	3º	No			185.000,00 €	2.017	TPAJD	190.957,00 €	
21500897	94,03	109,08	120,82	Media	2.007			2.007	1º	No			91.000,00 €	2.014	TPAJD	98.216,30 €	
21501069	96,73	112,21	123,94	Media	2.007			2.007	1º	Si			156.000,00 €	2.011	TPAJD	119.995,20 €	
21501070	60,52	70,20	77,54	Media	2.007			2.007	1º	Si			77.000,00 €	2.018	TPAJD	77.000,00 €	
21501071	82,73	95,97	106,01	Media	2.007			2.007	1º	Si			98.000,00 €	2.018	TPAJD	98.000,00 €	
21501072	131,97	153,09	169,10	Media	2.007			2.007	2º	Si			184.704,00 €	2.007	TPAJD	108.014,90 €	

Anexo de Valoración

Código de identificación	Pisos																
	Superficie y tipologías				Tipo	Año de construcción	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Planta	Ascensor	Nº aparcamientos	Trastero m ²	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado
	Superficie m ²																
	Util	Privada	Cons														
21501073	80,47	93,35	103,11	Media	2.007			2.007	2º	Si			122.625,00 €	2.014	TPAJD	132.349,16 €	
21501084	81,03	94,00	98,05	Media	1.961			1.961	2º	No			40.000,00 €	2.015	TPAJD	42.912,00 €	
21502518	96,88	112,38	131,44	Media	2.008			2.008	1º	Si			151.455,05 €	2.008	TPAJD	90.721,57 €	
21501121	88,19	102,30	119,65	Media	2.008			2.008	1º	Si	14,65		156.263,14 €	2.008	TPAJD	93.601,62 €	
21501143	96,88	112,38	131,44	Media	2.008			2.008	2º	Si	13,88		152.056,06 €	2.008	TPAJD	91.081,58 €	
21501146	88,19	102,30	119,65	Media	2.008			2.008	2º	Si	14,39		151.455,05 €	2.008	TPAJD	90.721,57 €	
21501116	54,19	62,86	73,52	Media	2.008			2.008	3º	Si	11,37		150.253,02 €	2.008	TPAJD	90.001,56 €	
21501136	62,29	72,26	84,52	Media	2.008			2.008	3º	Si	24,23		158.468,32 €	2.008	TPAJD	94.922,52 €	
21501125	81,66	94,73	111,79	Media	2.008			2.008	1º	Si			139.863,33 €	2.008	TPAJD	83.778,13 €	
21501123	86,28	100,08	118,10	Media	2.008			2.008	1º	Si	13,63		143.040,88 €	2.008	TPAJD	85.681,49 €	
21501133	81,66	94,73	111,79	Media	2.008			2.008	2º	Si			139.863,33 €	2.008	TPAJD	83.778,13 €	
21501118	86,28	100,08	118,10	Media	2.008			2.008	2º	Si			143.040,88 €	2.008	TPAJD	85.681,49 €	
21501128	46,46	53,89	63,59	Media	2.008			2.008	3º	Si	13,41		120.202,42 €	2.008	TPAJD	72.001,25 €	
21501140	70,94	82,29	97,11	Media	2.008			2.008	3º	Si			146.608,33 €	2.008	TPAJD	87.818,39 €	
21501458	100,83	116,96	130,42	Económ.	1.944	2007	Media	1.976	2º	No			102.000,00 €	2.012	TPAJD	91.259,40 €	
21502130	61,47	71,30	77,62	Media	2.002			2.002	1º	No			75.000,00 €	2.014	TPAJD	80.947,50 €	
21502131	90,69	105,20	114,53	Media	2.002			2.002	2º	No			110.000,00 €	2.005	TPAJD	78.848,00 €	
21502143	67,24	78,00	87,11	Media	2.003			2.003	1º	No			70.000,00 €	2.014	TPAJD	75.551,00 €	
21502144	98,28	114,00	127,31	Media	2.003			2.003	2º	No			150.253,00 €	2.005	TPAJD	107.701,35 €	
21502152	58,81	68,22	78,86	Media	2.008			2.008	1º	Si			132.222,66 €	2.010	TPAJD	93.904,53 €	
21502153	58,81	68,22	78,86	Media	2.008			2.008	2º	Si			93.232,79 €	2.009	TPAJD	62.046,42 €	
21502154	60,01	69,61	80,47	Media	2.008			2.008	2º	Si			85.000,00 €	2.016	TPAJD	89.683,50 €	
21502155	47,80	55,45	64,09	Media	2.008			2.008	3º	Si			138.232,78 €	2.010	TPAJD	98.172,92 €	
21502156	48,17	55,88	64,59	Media	2.008			2.008	3º	Si			69.000,00 €	2.013	TPAJD	69.641,70 €	
21502328	78,40	90,94	105,56	Media	2.008			2.008	2º	No			108.500,00 €	2.018	TPAJD	108.500,00 €	
21502329	37,97	44,04	51,12	Media	2.008			2.008	3º	No			75.000,00 €	2.014	TPAJD	80.947,50 €	
Medias	84,64	98,18	112,26	Media	1.998			1.999	2º	Si			124.776,83 €	2.011		101.859,13 €	

2.1.5.2 Muestra de mercado de bajas

La muestra de mercado de bajas obtenida para la parcela tipo 05CC en la zona de valor 05 de San Adrián está compuesta por 22 elementos y presenta los siguientes valores y características:

Código de identificación	Bajas								
	Superficie y tipologías			Año de construc	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado	Valor declarado actualizado por m ²
	m ²	Tipo	Categoría						
21500154	61,00	Almacenaje	Media	1.984	61.553,61 €	2.007	TPAJD	35.996,55 €	590,11 €/m ²
21500363	25,00	Almacenaje	Media	1.993	25.000,00 €	2.005	TPAJD	17.920,00 €	716,80 €/m ²
21500364	25,50	Almacenaje	Media	1.993	16.227,00 €	2.007	TPAJD	9.489,55 €	372,14 €/m ²
21500365	25,50	Almacenaje	Media	1.993	22.300,00 €	2.008	TPAJD	13.357,70 €	523,83 €/m ²
21500366	46,21	Almacenaje	Media	1.993	46.629,39 €	2.007	TPAJD	27.268,86 €	590,11 €/m ²
21500390	93,00	Comercial	Media	1.998	95.535,00 €	2.012	TPAJD	85.475,16 €	919,09 €/m ²
21500393	114,00	Comercial	Media	1.998	150.000,00 €	2.011	TPAJD	115.380,00 €	1.012,11 €/m ²
21500395	221,00	Hostelería	Media	1.999	250.000,00 €	2.013	TPAJD	252.325,00 €	1.141,74 €/m ²
21500398	56,00	Comercial	Media	1.999	65.000,00 €	2.009	TPAJD	43.257,50 €	772,46 €/m ²
21500402	134,00	Comercial	Media	2.000	105.969,50 €	2.012	TPAJD	94.810,91 €	707,54 €/m ²
21500511	152,00	Comercial	Buena	1.999	200.000,00 €	2.008	TPAJD	119.800,00 €	788,16 €/m ²
21500512	110,00	Almacenaje	Media	1.998	222.372,08 €	2.005	TPAJD	159.396,31 €	1.449,06 €/m ²
21500838	119,00	Almacenaje	Media	1.991	63.900,00 €	2.016	TPAJD	67.420,89 €	566,56 €/m ²
21500862	196,90	Almacenaje	Media	2.014	130.270,00 €	2.014	TPAJD	140.600,41 €	714,07 €/m ²
21500886	72,60	Almacenaje	Media	2.015	60.430,00 €	2.017	TPAJD	62.375,85 €	859,17 €/m ²
21500895	62,28	Almacenaje	Media	2.007	40.000,00 €	2.017	TPAJD	41.288,00 €	662,94 €/m ²
21500894	62,28	Almacenaje	Media	2.007	55.000,00 €	2.012	TPAJD	49.208,50 €	790,12 €/m ²
21501065	27,51	Almacenaje	Media	2.007	19.500,00 €	2.018	TPAJD	19.500,00 €	708,83 €/m ²
21501066	45,81	Almacenaje	Media	2.007	25.000,00 €	2.013	TPAJD	25.232,50 €	550,81 €/m ²
21502145	60,00	Almacenaje	Media	2.003	60.000,00 €	2.005	TPAJD	43.008,00 €	716,80 €/m ²

Anexo de Valoración

Bajas									
Código de identificación	Superficie y tipologías			Año de construc	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado	Valor declarado actualizado por m²
	m2	Tipo	Categoría						
21502146	40,00	Almacenaje	Media	2.003	42.000,00 €	2.005	TPAJD	30.105,60 €	752,64 €/m2
21502147	34,00	Almacenaje	Media	2.003	44.317,43 €	2.004	TPAJD	35.990,18 €	1.058,53 €/m2
Medias	81,07	Almacenaje	Medio	2.000	81.863,82 €	2.010		67.691,25 €	771,07 €/m2

2.1.6 Zona de valor 06. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado del barrio de San José Obrero y al este de la calle Jesús del Gran Poder

2.1.6.1 Parcela tipo 06AA. Muestra de mercado de casas

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 06AA en la zona de valor 06 de San Adrián está compuesta por 58 elementos de las 445 casas que componen el total, presenta los siguientes valores y características:

Viviendas unifamiliares													
Código de identificación	Parcela	Superficie y tipologías				Año de construc	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado
		Vivienda		Tipo	Categoría								
		Util	Constr										
21501648	170,01	58,26	67,00	Adosada	Media	1.965			1.965	63.106,27 €	2.004	TPAJD	51.248,60 €
21501653	170,37	131,04	150,70	Adosada	Media	1.966	2.007	Total	2.007	175.000,00 €	2.014	TPAJD	188.877,50 €
21501656	160,99	67,83	78,00	Adosada	Media	1.953			1.953	132.223,00 €	2.007	TPAJD	77.324,01 €
21501657	238,60	68,70	79,00	Adosada	Media	1.953			1.953	192.500,00 €	2.007	TPAJD	112.574,00 €
21501676	167,97	76,52	88,00	Adosada	Media	1.942			1.942	90.000,00 €	2.005	TPAJD	64.512,00 €
21501682	102,29	67,83	78,00	Adosada	Media	1.959			1.959	57.000,00 €	2.004	TPAJD	46.289,70 €
21501688	148,17	56,52	65,00	Adosada	Media	1.949			1.949	93.156,00 €	2.005	TPAJD	66.774,22 €
21501691	362,10	103,48	119,00	Aislada	Media	1.988			1.988	238.255,20 €	2.011	TPAJD	183.265,90 €
21501695	97,04	122,66	141,06	Adosada	Media	2.007			2.007	170.000,00 €	2.017	TPAJD	175.474,00 €
21501697	258,84	73,04	84,00	Adosada	Media	1.960			1.960	80.000,00 €	2.017	TPAJD	82.576,00 €
21501698	239,66	92,17	106,00	Adosada	Media	1.960			1.960	100.000,00 €	2.017	TPAJD	103.220,00 €
21501699	217,09	65,22	75,00	Adosada	Media	1.960			1.960	96.000,00 €	2.017	TPAJD	99.091,20 €
21501701	198,65	64,86	74,59	Adosada	Media	1.960			1.960	86.700,00 €	2.005	TPAJD	62.146,56 €
21501703	194,42	77,39	89,00	Adosada	Media	1.960	1.962	Total	1.962	126.212,00 €	2.017	TPAJD	130.276,03 €
21501704	201,59	66,06	75,97	Adosada	Media	1.960			1.960	111.182,00 €	2.004	TPAJD	90.290,90 €
21501706	223,06	62,61	72,00	Adosada	Media	1.960			1.960	180.303,63 €	2.006	TPAJD	107.857,63 €
21501707	241,91	65,22	75,00	Adosada	Media	1.960			1.960	150.000,00 €	2.006	TPAJD	89.730,00 €
21501708	209,38	109,57	126,00	Adosada	Media	1.960			1.960	65.000,00 €	2.013	TPAJD	65.604,50 €
21501712	228,51	73,04	84,00	Adosada	Media	1.960			1.960	88.000,00 €	2.018	TPAJD	88.000,00 €
21501716	272,29	65,22	75,00	Adosada	Media	1.960			1.960	141.243,00 €	2.010	TPAJD	100.310,78 €
21501931	161,32	113,67	130,72	Adosada	Media	1.965	2.007	Media	1.986	210.354,24 €	2.006	TPAJD	125.833,91 €
21501932	171,84	72,17	83,00	Adosada	Media	1.965			1.965	120.000,00 €	2.010	TPAJD	85.224,00 €
21501933	171,40	105,22	121,00	Adosada	Media	1.965			1.965	144.242,00 €	2.006	TPAJD	86.285,56 €
21501935	172,16	72,17	83,00	Adosada	Media	1.965			1.965	102.172,06 €	2.004	TPAJD	82.973,93 €
21501936	165,94	72,17	83,00	Adosada	Media	1.965			1.965	125.000,00 €	2.015	TPAJD	134.100,00 €
21501939	174,05	144,35	166,00	Adosada	Media	1.965			1.965	144.200,00 €	2.011	TPAJD	110.918,64 €
21501940	171,45	72,17	83,00	Adosada	Media	1.965			1.965	120.202,45 €	2.011	TPAJD	92.459,72 €
21501941	169,50	109,13	125,50	Adosada	Media	1.965	2.015	Media	1.990	140.000,00 €	2.012	TPAJD	125.258,00 €
21501943	166,75	72,17	83,00	Adosada	Media	1.965			1.965	90.152,00 €	2.004	TPAJD	73.212,44 €
21501948	167,20	81,39	93,60	Adosada	Media	1.965	2.015	Media	1.990	120.000,00 €	2.014	TPAJD	129.516,00 €
21501950	167,07	72,17	83,00	Adosada	Media	1.965			1.965	100.000,00 €	2.016	TPAJD	105.510,00 €
21501951	174,80	72,17	83,00	Adosada	Media	1.965			1.965	100.000,00 €	2.015	TPAJD	107.280,00 €
21501953	88,00	72,17	83,00	Adosada	Media	1.965			1.965	80.000,00 €	2.011	TPAJD	61.536,00 €
21501955	175,43	72,17	83,00	Adosada	Media	1.965			1.965	156.263,15 €	2.006	TPAJD	93.476,62 €
21501957	166,96	72,17	83,00	Adosada	Media	1.965			1.965	96.161,94 €	2.005	TPAJD	68.928,88 €
21501958	168,70	72,17	83,00	Adosada	Media	1.965	1.977	Minima	1.965	85.000,00 €	2.018	TPAJD	85.000,00 €
21501961	171,69	72,17	83,00	Adosada	Media	1.965	1.978	Minima	1.965	126.000,00 €	2.012	TPAJD	112.732,20 €
21501969	194,38	197,25	226,84	Adosada	Media	2.007			2.007	170.000,00 €	2.017	TPAJD	175.474,00 €

Anexo de Valoración

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										
21501916	92,48	109,57	126,00	Adosada	Media	2.002		2.002	222.374,48 €	2.007	TPAJD	130.044,60 €	
21502210	93,69	114,78	132,00	Adosada	Media	2.002		2.002	197.132,00 €	2.004	TPAJD	160.090,90 €	
21502211	91,96	109,57	126,00	Adosada	Media	2.002		2.002	185.000,00 €	2.016	TPAJD	195.193,50 €	
21502255	179,52	127,44	146,56	Adosada	Media	2.007		2.007	237.420,00 €	2.007	TPAJD	138.843,22 €	
21502256	246,02	124,59	143,28	Adosada	Media	2.007		2.007	243.430,00 €	2.007	TPAJD	142.357,86 €	
21501922	218,48	120,78	138,90	Adosada	Media	2.007		2.007	213.435,00 €	2.007	TPAJD	124.816,79 €	
21502257	218,48	120,78	138,90	Adosada	Media	2.007		2.007	224.000,00 €	2.009	TPAJD	149.072,00 €	
21501914	141,41	120,70	138,80	Adosada	Media	2.007		2.007	210.354,00 €	2.007	TPAJD	123.015,02 €	
21502517	178,72	120,85	138,98	Adosada	Media	2.007		2.007	216.364,36 €	2.008	TPAJD	129.602,25 €	
21501925	149,62	120,59	138,68	Adosada	Media	2.007		2.007	198.333,99 €	2.007	TPAJD	115.985,72 €	
21501923	199,34	120,78	138,90	Adosada	Media	2.007		2.007	210.354,24 €	2.007	TPAJD	123.015,16 €	
21501915	207,58	120,64	138,74	Adosada	Media	2.007		2.007	213.359,30 €	2.007	TPAJD	124.772,52 €	
21501919	150,19	120,09	138,10	Adosada	Media	2.007		2.007	198.333,99 €	2.007	TPAJD	115.985,72 €	
21502271	203,55	190,63	219,23	Adosada	Media	2.007		2.007	270.470,62 €	2.008	TPAJD	162.011,90 €	
21502272	203,55	190,63	219,23	Adosada	Media	2.007		2.007	224.586,00 €	2.018	TPAJD	224.586,00 €	
21502273	197,25	190,63	219,23	Adosada	Media	2.007		2.007	261.440,00 €	2.008	TPAJD	156.602,56 €	
21501664	191,30	190,63	219,23	Adosada	Media	2.007		2.007	298.846,77 €	2.007	TPAJD	174.765,59 €	
21502275	117,17	190,63	219,23	Adosada	Media	2.007		2.007	228.385,00 €	2.010	TPAJD	162.199,03 €	
21502274	117,17	190,63	219,23	Adosada	Media	2.007		2.007	248.824,07 €	2.008	TPAJD	149.045,62 €	
21502276	86,97	169,30	194,70	Adosada	Media	2.007		2.007	174.000,00 €	2.015	TPAJD	186.667,20 €	
Medias	179,07	104,29	119,93	Adosada	Media	1.979		1.981	157.621,94 €	2.010		117.755,80 €	

2.1.7 Zona de valor 07. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado entorno a las calles La Glera y la Isla

2.1.7.1 Parcela tipo 07AA. Muestra de mercado de casas

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 07AA en la zona de valor 07 de San Adrián está compuesta por 8 elementos de las 44 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										
21500476	165,74	98,26	113,00	Aislada	Media	1.998		1.998	222.000,00 €	2.009	TPAJD	147.741,00 €	
21500477	165,76	154,78	178,00	Aislada	Media	1.998		1.998	185.000,00 €	2.011	TPAJD	142.302,00 €	
21500478	168,54	157,39	181,00	Aislada	Media	1.998		1.998	200.000,00 €	2.017	TPAJD	206.440,00 €	
21500479	165,76	154,78	178,00	Aislada	Media	1.998		1.998	222.374,48 €	2.010	TPAJD	157.930,36 €	
21500481	168,54	157,39	181,00	Aislada	Media	1.998		1.998	293.820,72 €	2.008	TPAJD	175.998,61 €	
21500480	168,54	157,39	181,00	Aislada	Media	1.998		1.998	240.404,00 €	2.006	TPAJD	143.809,67 €	
21500482	165,73	154,78	178,00	Aislada	Media	1.998		1.998	192.323,87 €	2.007	TPAJD	112.471,00 €	
21500483	165,76	154,78	178,00	Aislada	Media	1.998		1.998	160.000,00 €	2.018	TPAJD	160.000,00 €	
Medias	166,80	148,70	171,00	Adosada	Media	1.998		1.998	214.490,38 €	2.011		155.836,58 €	

2.1.8 Zona de valor 08. Area residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado entorno a la calle Camino al Paraje La Cañada y Sector 16

2.1.8.1 Parcela tipo 08UU. Muestra de mercado de suelos

Anexo de Valoración

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor 08UU de San Adrián está compuesta por 2 elementos y 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					
21502834	3.754,00 m2	B+I	187,70	Baja	488,02	Vivienda	16,8	48.080,97 €	2.006	TPAJD	28.762,04 €
21501692	992,80 m2	B+I	49,64	Baja	198,56	Vivienda		90.000,00 €	2.015	TPAJD	96.552,00 €
Medias	2.373,40 m2		118,67	Almacén	343,29	Vivienda		69.040,49 €	2.011		62.657,02 €

2.1.9 Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado en los Sectores 05 y 11

2.1.9.1 Parcela tipo 09UU. Muestra de mercado de suelos

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor 09UU de San Adrián está compuesta por 2 elementos y 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					
21502834	3.754,00 m2	B+I	187,70	Baja	488,02	Vivienda	16,8	48.080,97 €	2.006	TPAJD	28.762,04 €
21501692	992,80 m2	B+I	49,64	Baja	198,56	Vivienda		90.000,00 €	2.015	TPAJD	96.552,00 €
Medias	2.373,40 m2		118,67	Almacén	343,29	Vivienda		69.040,49 €	2.011		62.657,02 €

2.1.10 Zona de valor 10. Áreas de actividad industrial

2.1.10.1 Parcela tipo 10II. Muestra de mercado de suelos

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 10II en la zona de valor 10 de San Adrián está compuesta por 12 elementos y 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					
21502791	5.816,70 m2	B+Entrpl	2.850,18	N. Industrial		Almacén	20,71	60.101,21 €	2.008	TPAJD	36.000,62 €
21502792	5.344,60 m2	B+Entrpl	2.618,85	N. Industrial		Almacén	20,71	97.650,00 €	2.006	TPAJD	58.414,23 €
21502829	8.235,50 m2	B+Entrpl	4.035,40	N. Industrial		Almacén	20,71	210.354,23 €	2.008	TPAJD	126.002,18 €
21502830	8.788,70 m2	B+Entrpl	4.921,67	N. Industrial		Almacén	26,92	228.522,96 €	2.006	TPAJD	136.702,43 €
21502831	6.090,90 m2	B+Entrpl	2.984,54	N. Industrial		Almacén	20,71	201.309,00 €	2.008	TPAJD	120.584,09 €
21502833	3.605,00 m2	B+Entrpl	1.766,45	N. Industrial		Almacén	20,71	70.000,00 €	2.007	TPAJD	40.936,00 €
21501996	3.605,00 m2	B+Entrpl	1.766,45	N. Industrial		Almacén	20,71	50.000,00 €	2.012	TPAJD	44.735,00 €
21502832	3.605,00 m2	B+Entrpl	1.766,45	N. Industrial		Almacén	20,71	69.000,00 €	2.005	TPAJD	49.459,20 €
21502208	5.058,41 m2	B+Entrpl	3.743,22	N. Industrial		Almacén		374.243,10 €	2.006	TPAJD	223.872,22 €
21503001	4.647,00 m2	B+Entrpl	2.602,32	N. Industrial		Almacén	26,92	80.000,00 €	2.005	TPAJD	57.344,00 €
21502383	4.082,50 m2	B+Entrpl	1.755,48	N. Industrial	694,03	Almacén	26,46	60.000,00 €	2.016	TPAJD	63.306,00 €
21502382	4.082,50 m2	B+Entrpl	1.755,48	N. Industrial	694,03	Almacén	26,46	100.000,00 €	2.012	TPAJD	89.470,00 €
Medias	5.246,82 m2		2.713,87	Almacén	115,67	Vivienda		133.431,71 €	2.008		87.235,50 €

Anexo de Valoración

2.1.10.2 Parcela tipo 10II. Muestra de mercado de suelos urbanizables

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 10II en la zona de valor 10 de San Adrián está compuesta por 23 elementos, presenta los siguientes valores y características:

Suelos urbanizables											
Código de identificación	Superficie parcela	Unidad actuación	Aprov. Tipo	Gestión				Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado
				Plan parcial	Proyecto de reparcelación	Proyecto de urbanización	Carga				
21501983	3.647,67	S-14-AR-10	0,50	0,15	0,10	0,05	21,00	58.000,00 €	2.013	TPAJD	58.539,40 €
21501982	3.647,67	S-14-AR-10	0,50	0,15	0,10	0,05	21,00	108.182,18 €	2.004	TPAJD	87.854,75 €
21502788	2.554,80	S-14-AR-10	0,50	0,15	0,10	0,05	21,00	60.101,21 €	2.005	TPAJD	43.080,55 €
21502001	15.093,64	S-14-AR-09	0,50	0,15	0,10	0,05	21,00	320.406,62 €	2.006	TPAJD	191.667,24 €
21502002	19.864,19	S-14-AR-09	0,50	0,15	0,10	0,05	21,00	421.675,49 €	2.006	TPAJD	252.246,28 €
21502839	10.429,38	S-14-AR-09	0,50	0,15	0,10	0,05	21,00	120.202,42 €	2.006	TPAJD	71.905,09 €
21502841	4.721,80	S-14-AR-09	0,50	0,15	0,10	0,05	21,00	85.139,37 €	2.006	TPAJD	50.930,37 €
21502003	3.793,17	S-14-AR-09	0,50	0,15	0,10	0,05	21,00	76.322,24 €	2.006	TPAJD	45.655,96 €
21502004	3.595,37	S-14-AR-09	0,50	0,15	0,10	0,05	21,00	80.521,12 €	2.006	TPAJD	48.167,73 €
21502005	5.444,38	S-14-AR-09	0,50	0,15	0,10	0,05	21,00	214.756,52 €	2.006	TPAJD	128.467,35 €
21502845	5.444,38	S-14-AR-09	0,50	0,15	0,10	0,05	21,00	110.626,28 €	2.006	TPAJD	66.176,64 €
21502848	5.444,40	S-14-AR-09	0,50	0,15	0,10	0,05	21,00	81.812,77 €	2.006	TPAJD	48.940,40 €
21502854	7.412,30	S-14-AR-09	0,50	0,15	0,10	0,05	21,00	111.382,57 €	2.006	TPAJD	66.629,05 €
21502857	7.890,10	S-14-AR-09	0,50	0,15	0,10	0,05	21,00	135.287,80 €	2.006	TPAJD	80.929,16 €
21502858	2.326,40	S-14-AR-09	0,50	0,15	0,10	0,05	21,00	34.963,88 €	2.006	TPAJD	20.915,39 €
21502859	8.400,10	S-14-AR-09	0,50	0,15	0,10	0,05	21,00	151.454,16 €	2.006	TPAJD	90.599,88 €
21502860	5.874,50	S-14-AR-09	0,50	0,15	0,10	0,05	21,00	105.928,38 €	2.006	TPAJD	63.366,36 €
21502861	4.781,10	S-14-AR-09	0,50	0,15	0,10	0,05	21,00	86.203,05 €	2.006	TPAJD	51.566,66 €
21502862	13.397,20	S-14-AR-09	0,50	0,15	0,10	0,05	21,00	157.855,83 €	2.006	TPAJD	94.429,36 €
21502865	2.925,20	S-14-AR-09	0,50	0,15	0,10	0,05	21,00	35.628,23 €	2.006	TPAJD	21.312,81 €
21502866	6.670,60	S-14-AR-09	0,50	0,15	0,10	0,05	21,00	81.246,31 €	2.006	TPAJD	48.601,54 €
21502868	9.264,80	S-14-AR-09	0,50	0,15	0,10	0,05	21,00	225.394,56 €	2.006	TPAJD	134.831,03 €
21502983	5.263,70	S-14-AR-09	0,50	0,15	0,10	0,05	21,00	64.110,60 €	2.006	TPAJD	38.350,96 €
Medias	6.864,65		0,50	0,15	0,10	0,05	21,00	127.269,63 €	2.006		78.485,39 €

2.1.10.3 Muestra de mercado de naves industriales

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor 10 de San Adrián está compuesta por 4 elementos y presenta los siguientes valores y características:

Locales industriales													
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	Nave industrial		Tipo	Categoría								
		Planta Baja	Entreplanta										
21502054	412,00	405,00	67,00	Industrial	Media	1.991		1.991	150.000,00 €	2.012	TPAJD	134.205,00 €	
21502057	412,03	412,00	52,00	Industrial	Media	1.991		1.991	200.000,00 €	2.018	TPAJD	200.000,00 €	
21502058	412,03	412,00	52,00	Industrial	Media	1.991		1.991	200.000,00 €	2.018	TPAJD	200.000,00 €	
21502192	5.000,47	1.357,00		Industrial	Media	2.003		2.003	650.000,00 €	2.016	TPAJD	685.815,00 €	
Medias	1.559,13	646,50	42,75	Industrial	Media	1.994		1.994	300.000,00 €	2.016		305.005,00 €	

2.1.11 Zona de valor 11. Área de actividad comercial junto a la carretera de Estella

2.1.11.1 Parcela tipo 11II. Muestra de mercado de suelos

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 11II en la zona de valor 11 de San Adrián está compuesta por 21 elementos y presenta los siguientes valores y características:

Anexo de Valoración

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					
22701920	872,05 m2	B+I	61,04	Almacén	156,97	Vivienda	140.896,00 €	2.007	TPAJD	78.000,03 €	
22701001	453,90 m2	B+I	31,77	Almacén	172,48	Vivienda	168.610,33 €	2.004	TPAJD	129.644,48 €	
22701922	469,48 m2	B+I	32,86	Almacén	192,49	Vivienda	127.587,94 €	2.004	TPAJD	98.102,37 €	
22701923	505,98 m2	B+I	35,42	Almacén	192,27	Vivienda	119.051,73 €	2.004	TPAJD	91.538,88 €	
22701924	461,81 m2	B+I	32,33	Almacén	175,49	Vivienda	90.151,82 €	2.005	TPAJD	61.177,03 €	
22701927	608,01 m2	B+I	42,56	Almacén	109,44	Vivienda	36.143,06 €	2.004	TPAJD	27.790,40 €	
22701928	689,60 m2	B+I	48,27	Almacén	124,13	Vivienda	117.069,94 €	2.006	TPAJD	66.308,41 €	
22701929	673,34 m2	B+I	47,13	Almacén	121,20	Vivienda	116.643,34 €	2.006	TPAJD	66.066,79 €	
22701930	900,05 m2	B+I	63,00	Almacén	162,01	Vivienda	201.345,00 €	2.009	TPAJD	126.847,35 €	
22701931	643,96 m2	B+I	96,59	Almacén	206,07	Vivienda	132.223,00 €	2.006	TPAJD	74.891,11 €	
22701933	654,81 m2	B+I	45,84	Almacén	183,35	Vivienda	145.570,00 €	2.008	TPAJD	82.552,75 €	
22701935	543,00 m2	B+I	38,01	Almacén	146,61	Vivienda	75.253,45 €	2.004	TPAJD	57.862,38 €	
22701936	484,84 m2	B+I	33,94	Almacén	179,39	Vivienda	140.896,00 €	2.006	TPAJD	79.803,49 €	
22701937	662,28 m2	B+I	46,36	Almacén	185,44	Vivienda	140.896,00 €	2.004	TPAJD	108.334,93 €	
22701938	651,76 m2	B+I	45,62	Almacén	162,94	Vivienda	116.026,01 €	2.006	TPAJD	65.717,13 €	
22701939	800,49 m2	B+I	56,03	Almacén	144,09	Vivienda	160.959,00 €	2.005	TPAJD	109.226,78 €	
22701940	758,53 m2	B+I	53,10	Almacén	136,54	Vivienda	120.202,42 €	2.007	TPAJD	66.544,06 €	
22701967	314,35 m2	B+I	62,87	Almacén	185,47	Vivienda	60.631,00 €	2.016	TPAJD	60.631,00 €	
22701968	350,68 m2	B+I	63,12	Almacén	185,86	Vivienda	50.000,00 €	2.014	TPAJD	51.090,00 €	
22701971	299,99 m2	B+I	63,00	Almacén	185,99	Vivienda	106.034,48 €	2.010	TPAJD	71.297,58 €	
22703227	406,19 m2	B+I	32,50	Almacén	129,98	Vivienda	48.080,97 €	2.005	TPAJD	32.627,75 €	
Medias	581,20 m2	B+I	49,11	Almacén	163,72	Vivienda	114.965,31 €	2.007		76.478,79 €	

2.1.12 Zona de valor 12. Diseminado

2.1.12.1 Parcela tipo 12DD. Muestra de mercado de casa de campo con uso residencial

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 12DD en la zona de valor 12 de San Adrián está compuesta por 7 elementos de las casetas de campo con uso residencial y presenta los siguientes valores y características:

Casa de campo													
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		Uso	Categoría								
		Util	Constr										
21502574	645,00	17,39	20,00	Aislada	Media	1.992		1.992	36.000,00 €	2.006	TPAJD	21.535,20 €	
21500351	645,00	17,39	20,00	Aislada	Media	1.992		1.992	24.000,00 €	2.016	TPAJD	25.322,40 €	
21501037	712,74	36,01	41,41	Aislada	Económ.	2.005		2.005	97.500,00 €	2.018	TPAJD	97.500,00 €	
21502705	520,00	15,65	18,00	Aislada	Media	1.979		1.979	32.454,65 €	2.007	TPAJD	18.979,48 €	
21501048	229,00			Aislada	Media	1.989		1.989	59.850,00 €	2.017	TPAJD	61.777,17 €	
21501055	1.185,80			Aislada	Económ.	1.985		1.985	89.150,00 €	2.018	TPAJD	89.150,00 €	
21502015	2.011,00	68,70	79,00	Aislada	Económ.	1.993		1.993	63.000,00 €	2.010	TPAJD	44.742,60 €	
Medias	849,79	22,16	25,49	Aislada	Media	1.991		1.991	57.422,09 €	2.013		51.286,69 €	

2.1.13 Coeficientes de actualización de las muestras de mercado

La muestra de mercado de San Adrián está elaborada con datos facilitados por la Hacienda Tributaria de Navarra sobre valores declarados en las transmisiones realizadas entre los años 2.004 y 2.018 por compraventa de bienes inmuebles ubicados en su término municipal.

Anexo de Valoración

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	Coficiente de actualización
2.004	0,8121
2.005	0,7168
2.006	0,5982
2.007	0,5848
2.008	0,5990
2.009	0,6655
2.010	0,7102
2.011	0,7692
2.012	0,8947
2.013	1,0093
2.014	1,0793
2.015	1,0728
2.016	1,0551
2.017	1,0322
2.018	1,0000
2.019	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 San Adrián, presenta los siguientes valores y características por tipo y clase:

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra
21502532	4.714,00	1,00	100	T. Labor Regadío	10.000,00	2.012	TPAJD
21502533	3.794,02	1,00	100	T. Labor Regadío	6.000,00	2.015	TPAJD
21502534	3.592,00	1,00	100	T. Labor Regadío	7.132,38	2.011	TPAJD
21502535	2.986,92	1,00	100	T. Labor Regadío	7.000,00	2.017	TPAJD
21502539	2.020,00	1,00	100	T. Labor Regadío	6.000,00	2.006	TPAJD
21502540	1.172,69	1,00	100	T. Labor Regadío	2.495,74	2.005	TPAJD
21502556	2.862,00	1,00	100	T. Labor Regadío	6.000,00	2.013	TPAJD
21502558	1.664,00	1,00	100	T. Labor Regadío	5.000,00	2.005	TPAJD
21502562	2.789,35	1,00	100	T. Labor Regadío	3.900,00	2.012	TPAJD
21502563	480,68	1,00	100	Frutales Regadío	1.022,99	2.005	TPAJD
21502564	602,04	1,00	100	Almendros	1.281,27	2.005	TPAJD
21502565	6.020,29	1,00	100	Frutales en Regadío	13.222,27	2.006	TPAJD
21502568	5.004,61	1,00	100	T. Labor Regadío	24.000,00	2.012	TPAJD
21502570	2.481,85	1,00	100	Frutales en Regadío	9.015,18	2.006	TPAJD
21502577	347,81	1,00	100	T. Labor Regadío	1.500,00	2.009	TPAJD
21502580	1.064,94	1,00	100	Olivar En Regadío	3.118,00	2.010	TPAJD
21502581	980,50	1,00	100	Olivar En Regadío	2.882,00	2.010	TPAJD
21502584	4.138,00	1,00	100	T. Labor Regadío	12.020,00	2.008	TPAJD
21502585	537,00	1,00	100	Frutales en Regadío	1.050,00	2.011	TPAJD
21502587	1.426,19	1,00	100	T. Labor Regadío	6.000,00	2.012	TPAJD
21502588	1.018,06	1,00	100	T. Labor Regadío	2.000,00	2.015	TPAJD
21502589	1.215,00	1,00	100	T. Labor Regadío	1.617,06	2.011	TPAJD

Anexo de Valoración

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra
21502590	1.041,00	1,00	100	T. Labor Regadío	1.388,00	2.011	TPAJD
21502591	1.282,04	1,00	100	Frutales en Regadío	3.080,00	2.016	TPAJD
21502592	1.390,84	1,00	100	T. Labor Regadío	3.343,58	2.011	TPAJD
21502593	849,69	1,00	100	Olivar en Regadío	3.000,00	2.017	TPAJD
21502594	822,50	1,00	100	Olivar en Regadío	2.800,00	2.016	TPAJD
21502595	1.396,47	1,00	100	T. Labor Regadío	3.357,11	2.009	TPAJD
21502596	1.396,00	1,00	100	T. Labor Regadío	6.000,00	2.010	TPAJD
21502599	1.682,00	1,00	100	T. Labor Regadío	3.500,00	2.005	TPAJD
21502633	824,59	1,00	100	T. Labor Regadío	1.900,00	2.015	TPAJD
21502680	2.073,87	1,00	100	T. Labor Regadío	10.000,00	2.015	TPAJD
21502692	784,00	1,00	100	T. Labor Regadío	3.092,70	2.004	TPAJD
21502693	737,00	1,00	100	T. Labor Regadío	2.907,30	2.004	TPAJD
21502694	2.475,00	1,00	100	T. Labor Regadío	7.000,00	2.006	TPAJD
21502697	638,94	1,00	100	T. Labor Regadío	1.500,00	2.014	TPAJD
21502700	669,52	1,00	100	T. Labor Regadío	1.500,00	2.018	TPAJD
21502706	1.582,04	1,00	100	T. Labor Regadío	7.200,00	2.011	TPAJD
21502712	840,00	1,00	100	T. Labor Regadío	2.065,00	2.006	TPAJD
21502714	3.429,00	1,00	100	T. Labor Regadío	7.000,00	2.005	TPAJD
21502720	1.290,00	1,00	100	Frutales en Regadío	3.906,00	2.007	TPAJD
21502721	1.290,00	1,00	100	Frutales en Regadío	3.906,50	2.007	TPAJD
21502722	654,04	1,00	100	T. Labor Regadío	3.000,00	2.018	TPAJD
21502724	613,07	1,00	100	Espárragos	1.000,00	2.018	TPAJD
21502723	613,07	1,00	100	Espárragos	1.920,00	2.016	TPAJD
21502727	676,66	1,00	100	T. Labor Regadío	2.600,00	2.017	TPAJD
21502728	1.796,00	1,00	100	Frutales en Regadío	5.000,00	2.005	TPAJD
21502729	2.315,00	1,00	100	Frutales en Regadío	5.000,00	2.005	TPAJD
21502730	656,00	1,00	100	Frutales en Regadío	1.414,00	2.006	TPAJD
21502731	656,00	1,00	100	Frutales en Regadío	1.500,00	2.006	TPAJD
21502734	552,75	1,00	100	T. Labor Regadío	1.168,00	2.014	TPAJD
21502736	623,00	1,00	100	T. Labor Regadío	1.200,00	2.004	TPAJD
21502737	505,00	1,00	100	Frutales en Regadío	1.200,00	2.010	TPAJD
21502738	1.290,00	1,00	100	T. Labor Regadío	5.300,00	2.004	TPAJD
21502740	1.290,00	1,00	100	T. Labor Regadío	2.704,55	2.007	TPAJD
21502742	858,55	1,00	100	T. Labor Regadío	1.500,00	2.015	TPAJD
21502744	766,36	1,00	100	T. Labor Regadío	1.842,33	2.016	TPAJD
Medias	1.601,26	1,00	100	T. Labor Regadío	4.334,24	2.010	
21502795	630,07	1,00	200	Frutales en Regadío	1.136,02	2.009	TPAJD
21502796	4.938,00	1,00	200	Frutales en Regadío	8.470,51	2.009	TPAJD
21502798	1.480,00	1,00	200	T. Labor Regadío	2.990,00	2.006	TPAJD
21502799	1.082,45	1,00	200	T. Labor Regadío	4.000,00	2.013	TPAJD
21502801	784,00	1,00	200	Frutales en Regadío	3.000,00	2.006	TPAJD
21502802	873,55	1,00	200	T. Labor Regadío	1.575,00	2.017	TPAJD
Medias	1.631,35	1,00	200	T. Labor Regadío	3.528,59	2.010	
21502647	7.463,50	1,00	400	Viña en Regadío	16.000,00	2.006	TPAJD
21503042	10.504,00	1,00	400	Viña en Regadío	24.147,55	2.016	TPAJD
Medias	8.983,75	1,00	400	Viña en Regadío	20.073,78	2.011	
21502797	985,80	2,00	200	Frutales Diversos	527,32	2.009	TPAJD
21502900	9.592,70	2,00	200	T. Labor Secano	6.410,00	2.016	TPAJD
21502907	2.591,00	2,00	200	Pastos	1.390,00	2.012	TPAJD
21502908	5.014,84	2,00	200	Almendros	3.000,00	2.012	TPAJD
21502914	2.904,96	2,00	200	Viña	1.800,00	2.007	TPAJD
21502930	7.617,14	2,00	200	T. Labor Secano	5.090,00	2.016	TPAJD
21502948	3.344,23	2,00	200	Viña	1.202,02	2.007	TPAJD
21502990	2.244,00	2,00	200	Pastos	1.200,00	2.012	TPAJD
21502991	10.301,50	2,00	200	T. Labor Secano	3.210,00	2.012	TPAJD
Medias	4.955,13	2,00	200	T. Labor Secano	2.647,70	2.011	
21502603	4.928,00	2,00	300	T. Labor Secano	1.600,00	2.006	TPAJD

Anexo de Valoración

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra
21502604	5.388,00	2,00	300	T.Labor	2.400,00	2.004	TPAJD
21502771	11.311,00	2,00	300	Viña	6.837,93	2.008	TPAJD
21502958	8.162,00	2,00	300	Almendros	4.280,00	2.012	TPAJD
21502981	1.785,25	2,00	300	Viña	1.000,00	2.015	TPAJD
21503081	21.154,00	2,00	300	T. Labor Secano	12.796,92	2.008	TPAJD
Medias	8.788,04	2,00	300	T. Labor Secano	4.819,14	2.009	
21502957	7.121,00	3,00	300	Pastos	257,19	2.012	TPAJD
21502982	2.579,11	3,00	300	Pastos	500,00	2.016	TPAJD
Medias	4.850,06	3,00	300	Pastos	378,60	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 1ª con ascensor que se encuentra en un edificio de S+PB+III 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.104.

Código de identificación	Pisos												Valor declarado actualizado (sin garaje o trastero)
	Superficies			Planta	Ascensor	Garaje	Trastero	Coeficientes					
	Util	Construida privada	Construida					Tipo	Antigüedad	Conservac	Superficie	Planta	
21501403	67,24	78,00	84,22	1º	No		3,24	0,79	0,4660	0,95	1,05	0,989	53.213,00 €
21501405	67,24	78,00	84,22	3º	No		3,24	0,79	0,4660	0,95	1,05	1,009	44.585,94 €
21501404	67,24	78,00	84,22	3º	No			0,79	0,4660	0,95	1,05	1,009	34.464,44 €
21501410	64,66	75,00	87,56	1º	Si			0,79	0,4897	0,95	1,06	0,973	40.255,80 €
21501411	64,66	75,00	87,56	4º	Si			0,79	0,4897	0,95	1,06	0,965	37.480,04 €
21501415	77,59	90,00	112,15	1º	No			0,95	0,4800	0,95	1,04	0,989	56.847,00 €
21501623	54,78	63,54	73,80	Bajo	Si	01	6,21	0,95	0,7072	1,00	1,07	0,982	79.084,00 €
21501624	75,28	87,32	101,42	Bajo	Si	01	6,41	0,95	0,7072	1,00	1,04	0,982	55.730,38 €
21501625	72,21	83,76	97,29	Bajo	Si	01	6,28	0,95	0,7072	1,00	1,05	0,982	59.963,90 €
21501627	59,60	69,14	80,31	1º	Si	01	8,92	0,95	0,7072	1,00	1,07	0,973	46.046,60 €
21502503	59,60	69,14	80,31	1º	Si	01	6,11	0,95	0,7072	1,00	1,07	0,973	60.031,90 €
21501628	63,13	73,23	85,06	1º	Si	01	6,41	0,95	0,7072	1,00	1,06	0,973	46.555,33 €
21501629	63,13	73,23	85,06	1º	Si	01	6,40	0,95	0,7072	1,00	1,06	0,973	47.054,60 €
21501631	75,28	87,32	101,42	1º	Si	01	5,94	0,95	0,7072	1,00	1,04	0,973	69.976,72 €
21501632	66,28	76,88	89,30	1º	Si	01	6,11	0,95	0,7072	1,00	1,06	0,973	52.793,68 €
21501633	32,38	37,56	43,63	2º	Si			0,95	0,7072	1,00	1,10	0,970	29.875,09 €

Anexo de Valoración

Código de identificación	Pisos											Valor declarado actualizado (sin garaje o trastero)	
	Superficies			Planta	Ascensor	Garaje	Trastero	Coeficientes					
	Útil	Construida privada	Construida					Tipo	Antigüedad	Conservac	Superficie		Planta
21501621	32,38	37,56	43,63	2º	Si			0,95	0,7072	1,00	1,10	0,970	68.537,36 €
21501634	42,27	49,03	56,95	2º	Si			0,95	0,7072	1,00	1,09	0,970	56.235,54 €
21501635	41,80	48,49	56,32	2º	Si	8,34		0,95	0,7072	1,00	1,09	0,970	39.840,82 €
21502111	92,24	107,00	107,00	1º	No		6,00	0,95	0,5931	1,00	1,02	0,989	88.069,48 €
21502112	62,07	72,00	72,00	1º	No	01	6,00	0,95	0,5931	1,00	1,06	0,989	53.931,72 €
21502113	62,07	72,00	72,00	1º	No		6,00	0,95	0,5931	1,00	1,06	0,989	35.375,50 €
Medias	61,96	71,87	81,16	2º	Si			0,91	0,6287	0,99	1,06	0,980	52.543,13 €

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 (12.000 €) y el trastero (400 €/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:

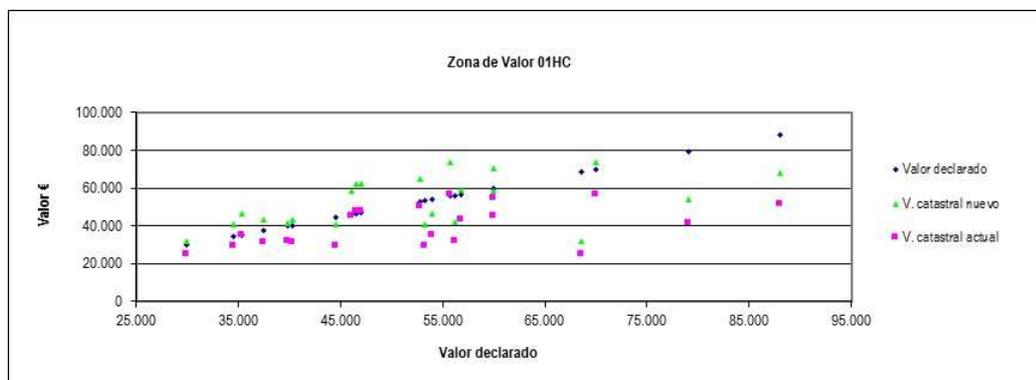
$$VR_{ij0} = \frac{VM_{ij0} - VAC_{ij0}}{ks_{ij} \times S_{ij0} \times c_{25.1}}$$

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} Coeficiente 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.
- $c_{25.1}$ Coeficientes 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
Útil	Privada	Construida					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta	Valor total	Valor m² construido	
61,96	71,87	81,16	0,91	1.996	435,34	1,62	0,6287	0,99	1,33	1,06	1,00	52.543,13 €	647,43 €/m2	147,87 €/m2

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 147,87 €/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:



Anexo de Valoración

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 1,00 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	61,96 m ²	78,36 m ²	78,19 m ²	
Superficie privada	71,87 m ²	93,41 m ²	93,33 m ²	
Superficie construida	81,16 m ²	105,23 m ²	105,00 m ²	55,00 m ²
Coefficiente valor tipo medio	0,91	0,93	0,95	0,42
Año construcción	1.996	1.992	2.018	2.018
Coste ejecución material estimado (Em)	435,34 €/m ²	444,91 €/m ²	494,00 €/m ²	218,00 €/m ²
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,6287	1,0000	1,0000
	Conservación	0,99	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,06	1,04	1,00
	Planta	1,000	1,000	1,000
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	Valor total	38.331,85 €	45.678,94 €	82.215,00 €
	Valor m ² construido	472,32 €/m ²	434,08 €/m ²	783,00 €/m ²
Valor de repercusión del suelo por m ² construido	76,27 €/m ²	76,00 €/m ²	76,00 €/m ²	33,00 €/m ²

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la parcela tipo 01HC de la zona de valor 01 es de 1.052,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 783,00 €/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 344,00 €/m² de superficie construida

3.2 Zona de valor 02. Áreas urbanizables sin desarrollar

3.2.1 Parcela tipo 02CC. Análisis de mercado de suelos

Zona de valor que incluye los suelos urbanizables de San Adrián carentes de desarrollo.

La parcela media de las muestras de mercado tiene en cuenta los datos literales establecidos en el sistema general de caracterización de las unidades inmobiliarias constituidas por suelo y recogidos en el artículo 17.2.b del Reglamento. Considerándose, de entre dichas características, más relevantes las de superficie de los recintos, 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

Anexo de Valoración

Suelos urbanizables											
Código de identificación	Superficie parcela	Unidad actuación	Aprov tipo	Costes de gestion				Carga	Valor declarado homogeneizado	Valor m2	Valor reperc
				Plan parcial	Proyecto de reparcelación	Proyecto de urbanización	Total				
21500294	977,33	S-10-AR-04	0,80	0,15	0,10	0,05	0,30	46,00	107.820,00	110,32	254,50
21500300	172,79	S-10-AR-05	0,79	0,15	0,10	0,05	0,30	46,00	34.108,20	197,40	415,18
21502543	4.179,00	S-10-AR-04	0,80	0,15	0,10	0,05	0,30	46,00	232.893,99	55,73	157,02
21500419	242,23	S-10-AR-04	0,80	0,15	0,10	0,05	0,30	46,00	7.153,83	29,53	110,24
21500418	242,23	S-10-AR-04	0,80	0,15	0,10	0,05	0,30	46,00	14.642,46	60,45	165,44
21500421	796,18	S-10-AR-04	0,80	0,15	0,10	0,05	0,30	46,00	21.562,49	27,08	105,86
21502635	807,50	S-10-AR-04	0,80	0,15	0,10	0,05	0,30	46,00	46.448,60	57,52	160,22
21501033	1.169,10	S-08-AR-02A	0,83	0,15	0,10	0,05	0,30	46,00	33.622,82	28,76	104,92
21502177	1.536,90	S-11-AR-06	0,76	0,15	0,10	0,05	0,30	46,00	53.599,46	34,88	126,08
21502176	1.536,90	S-11-AR-06	0,76	0,15	0,10	0,05	0,30	46,00	67.745,77	44,08	143,38
Medias	1.166,02		0,79	0,15	0,10	0,05	0,30	46,00	61.959,76	64,57	174,28

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.

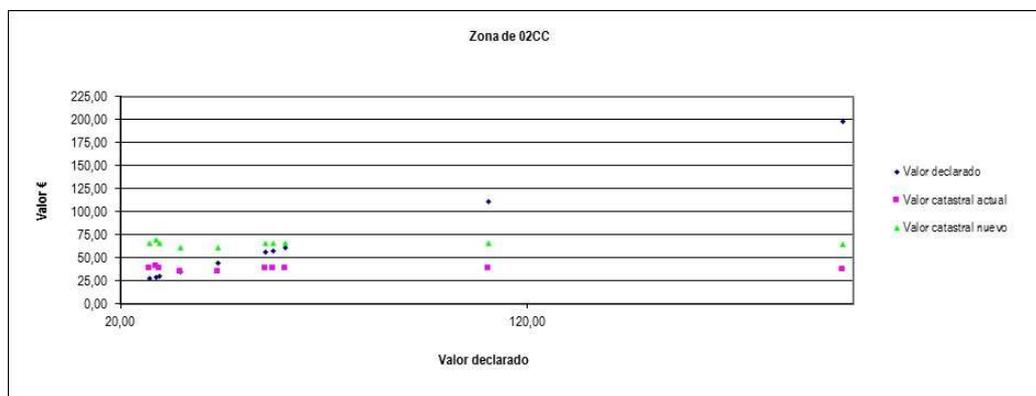
$$VSNC_{ik} = \left(\sum_j VR_{ikj} \times E_{jik} - CU_{ik} \right) \times c05_k \times c082_k \times SNC_{ik}$$

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

Siendo:

- $VSNC_{ik}$ Valor del suelo no consolidado del recinto k del polígono i
- VR_{ivk} Valor de repercusión para el uso industrial del recinto k del polígono fiscal i
- E_{ivk} Edificabilidad para el uso j del recinto k del polígono fiscal i
- CU_{ik} coste de urbanización por m² aplicable al recinto k del polígono fiscal i
- $c05_k$ Coeficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la norma 5
- $c082_k$ Coeficiente 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 174,26 €/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.

Anexo de Valoración

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 en San Adrián no permite contemplar la posibilidad de obtención de beneficios en la promoción de viviendas 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 muestra, media de catastro y unidad inmobiliaria tipo	Unidad inmobiliaria tipo adoptada		
	Vivienda	Bajera	
Superficie útil	89,36 m2		
Superficie privada	103,45 m2		
Superficie construida	120,00 m2	40,00 m2	
Coficiente valor tipo medio	1,00		
Año construcción	2.018	2.018	
Coste ejecución material estimado (Em)	520,00 €/m2	218,00 €/m2	
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	1,40	1,40	
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	1,15	1,15	
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,00
	Planta	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00
Valor medio estimado	Valor total	102.000,00 €	14.200,00 €
	Valor m2 construido	850,00 €/m2	355,00 €/m2
Valor de repercusión del suelo por m2 construido	104,00 €/m2	43,00 €/m2	

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la parcela tipo 02CC de la zona de valor 02 es de 1.142,00 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 850,00 €/m2 de superficie construida.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 355,00 €/m2 de superficie construida.

3.2.2 Análisis de mercado de viviendas unifamiliares en edificio adosado

Zona de valor donde está prevista la construcción de viviendas en edificio adosado sin división horizontal, con parcelas que pueden disponer de un edificio principal de dos plantas destinado a vivienda y garaje y suelo libre consolidado.

Al tratarse de un suelo urbanizable sin desarrollo y con un uso característico de vivienda protegida agrupada en bloque colectivo, según se define en el artículo 34 del documento 2: "Normas urbanísticas generales" del Plan general Municipal de San Adrián, aprobado el 22 de octubre de 2.009, en vigor desde el 1 de marzo de 2.010. se adoptan los coeficientes de homogeneización fijados por la normativa citada, estableciendo, para fijar el valor de repercusión de suelo, como uso característico el correspondiente a la vivienda libre.

Tipo construcción	Uso característico	
	Vivienda protegida	Vivienda libre
Vivienda plurifamiliar en bloque (VPO)	1,0000	0,5518
Vivienda plurifamiliar en bloque (VPT)	1,3187	0,7277

Anexo de Valoración

Tipo construcción	Uso característico	
	Vivienda protegida	Vivienda libre
Vivienda plurifamiliar en torre exenta (VPT)	1,3187	0,7277
Vivienda plurifamiliar en torre exenta (Libre)	1,9124	1,0554
Vivienda plurifamiliar en bloque (Libre)	1,8121	1,0000
Residencial unifamiliar adosada	2,5650	1,4155
Vivienda unifamiliar aislada	2,8215	1,5570

$$VR_{02CAjk} = VR_{02CCjk} \times Q_{pj} = 104,00 \text{ €/m}^2 \times 1,4155 = 147,00 \text{ €/m}^2$$

Siendo:

VR_{02CAjk}	Valor de repercusión para el uso j del recinto k del polígono fiscal 02CA
VR_{02CCjk}	Valor de repercusión para el uso j del recinto k del polígono fiscal 02CC
Q_{pj}	Coefficiente de homogeneización para el uso j

Con el nuevo valor de repercusión, obtenido según el método descrito en el punto anterior, y fijando el coste de ejecución material tomando como referencia el módulo de dicho coste establecido 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 y el coeficiente corrector derivado de las características de la unidad inmobiliaria incluido en la tabla 10 a. "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones" de la citada resolución, se establece la unidad inmobiliaria tipo recogida en la siguiente tabla

Características de la parcela tipo		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Almacenaje
Superficie parcela		200,00 m ²	
Superficie construida	Vivienda	126,00 m ²	
	Bajera		42,00 m ²
	Desván		
Coeficiente de valor tipo medio		1,10	0,59
Año de construcción		2.018	2.018
Edificabilidad real	Vivienda	0,63 m ² /m ²	
	Otros usos		0,21 m ² /m ²
Edificabilidad ponencia	Vivienda	0,63 m ² /m ²	
	Otros usos		0,21 m ² /m ²
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	572,00 €/m ²	
	Otros usos		307,00 €/m ²
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,05	1,00
	Planta	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00
Valor medio estimado		123.266,00 €	21.819,00 €
Valor suelo libre consolidado			
Valor por m ² construido		863,60 €/m ²	
Valor de repercusión del suelo		147,00 €/m ²	78,00 €/m ²

Anexo de Valoración

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la zona de valor 02CA es de 1.139,00 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 978 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 520,00 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

3.2.3 Análisis de mercado de viviendas unifamiliares en edificio aislado

Zona de valor donde está prevista la construcción de viviendas en edificio aislado sin división horizontal, con parcelas que pueden disponer de un edificio principal de dos plantas destinado a vivienda y garaje y suelo libre consolidado.

Al tratarse de un suelo urbanizable sin desarrollo y con un uso característico de vivienda protegida agrupada en bloque colectivo, se adoptan los coeficientes de homogeneización fijados por la normativa urbanística, estableciendo, para fijar el valor de repercusión de suelo, como uso característico el correspondiente a la vivienda libre.

Tipo construcción	Uso característico	
	Vivienda protegida	Vivienda libre
Vivienda plurifamiliar en bloque (VPO)	1,0000	0,5518
Vivienda plurifamiliar en bloque (VPT)	1,3187	0,7277
Vivienda plurifamiliar en torre exenta (VPT)	1,3187	0,7277
Vivienda plurifamiliar en torre exenta (Libre)	1,9124	1,0554
Vivienda plurifamiliar en bloque (Libre)	1,8121	1,0000
Residencial unifamiliar adosada	2,5650	1,4155
Vivienda unifamiliar aislada	2,8215	1,5570

$$VR_{02CUjk} = VR_{02CCjk} \times Q_{pj} = 104,00 \text{ €/m}^2 \times 1,5570 = 161,00 \text{ €/m}^2$$

Siendo:

- VR_{02CUjk} Valor de repercusión para el uso j del recinto k del polígono fiscal 02CU
- VR_{02CCjk} Valor de repercusión para el uso j del recinto k del polígono fiscal 02CC
- Q_{pj} Coeficiente de homogeneización para el uso j

Con las características estimadas para la obtención del valor de repercusión del suelo de la parcela media descrito en el párrafo anterior y considerando que la actual coyuntura del sector de la construcción en San Adrián no permite contemplar la posibilidad de obtención de beneficios en la promoción de viviendas, se establece la siguiente tabla:

Características de la parcela tipo		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Almacenaje
Superficie parcela		450,00 m2	
Superficie construida	Vivienda	150,00 m2	
	Bajera		50,00 m2
	Desván		
Coeficiente de valor tipo medio		1,16	0,59
Año de construcción		2.018	2.018
Edificabilidad real	Vivienda	0,33 m2/m2	
	Otros usos		0,11 m2/m2
Edificabilidad ponencia	Vivienda	0,33 m2/m2	
	Otros usos		0,11 m2/m2
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	603,00 €/m2	
	Otros usos		307,00 €/m2

Anexo de Valoración

Características de la parcela tipo		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Almacenaje
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,03	1,00
	Planta	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00
Valor medio estimado		155.236,00 €	26.148,00 €
Valor suelo libre consolidado			
Valor por m2 construido		906,92 €/m2	
Valor de repercusión del suelo		161,00 €/m2	81,00 €/m2

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la zona de valor 02CU es de 1.235,00 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 1.035,00 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 523,00 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

3.3 Zona de valor 03. Residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo entre las calles San Jerónimo, Paseo del Ebro y Dos de Diciembre

3.3.1 Parcela tipo 03CC. Análisis de mercado de pisos

Al tratarse de una zona de valor donde predomina el uso residencial en edificios de pisos, se adopta como unidad inmobiliaria tipo un piso en planta 2ª sin ascensor; se encuentra en un edificio que ha agotado su capacidad urbanística.

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

Código de identificación	Pisos												Valor declarado actualizado (sin garaje o trastero)
	Superficies			Planta	Ascensor	Garaje	Trastero	Coeficientes					
	Útil	Construida privada	Construida					Tipo	Antigüedad	Conservac	Superficie	Planta	
21501152	95,69	111,00	125,57	1ª	No			1,00	0,4615	0,80	1,01	0,989	90.837,00 €
21501228	68,97	80,00	93,14	1ª	No			0,95	0,5671	1,00	1,05	0,989	48.247,21 €
21501233	68,97	80,00	93,91	3ª	No		16,43	0,95	0,4849	0,95	1,05	1,009	45.038,00 €
21501236	68,97	80,00	93,91	4ª	No		11,74	0,95	0,4849	0,95	1,05	1,016	44.472,24 €
21501235	68,97	80,00	93,91	4ª	No			0,95	0,4849	0,95	1,05	1,016	58.480,00 €
21501243	67,24	78,00	89,55	Principal	No		8,04	0,95	0,4849	0,95	1,05	0,989	56.604,00 €
21501244	76,72	89,00	102,18	1ª	No		13,78	0,95	0,4849	0,95	1,04	0,989	72.033,57 €
21501246	76,72	89,00	102,18	2ª	No			0,95	0,4849	0,90	1,04	1,000	59.410,91 €
21501255	80,17	93,00	117,98	1ª	No			0,95	0,4800	0,95	1,04	0,989	62.938,40 €
21501254	80,17	93,00	117,98	1ª	No			0,95	0,4800	0,95	1,04	0,989	84.353,31 €
21501256	81,03	94,00	119,24	1ª	No			0,95	0,4800	0,95	1,03	0,989	66.512,06 €

Anexo de Valoración

Código de identificación	Superficies			Pisos							Valor declarado actualizado (sin garaje o trastero)		
	Util	Construida privada	Construida	Planta	Ascensor	Garaje	Trastero	Coeficientes					
								Tipo	Antigüedad	Conservac		Superficie	Planta
21501257	81,03	94,00	119,24	2º	No			0,95	0,4849	0,95	1,03	1,000	80.533,52 €
21501258	81,03	94,00	119,24	2º	No			0,95	0,4849	0,95	1,03	1,000	79.708,16 €
21501263	75,00	87,00	95,11	1º	Si			0,95	0,5316	1,00	1,04	0,973	63.158,40 €
21501264	83,62	97,00	106,05	3º	Si			0,95	0,5316	1,00	1,03	0,967	81.852,83 €
21501290	72,41	84,00	88,65	1º	No			0,79	0,4230	0,90	1,05	0,989	141.591,22 €
21501300	64,66	75,00	82,07	3º	No			0,79	0,4660	0,90	1,06	1,009	48.000,00 €
21501301	77,59	90,00	98,49	3º	No			0,79	0,4660	0,90	1,04	1,009	57.524,11 €
21501308	66,57	77,22	85,14	2º	No			0,79	0,4525	0,90	1,06	1,000	51.731,30 €
21501307	66,57	77,22	85,14	2º	No			0,79	0,4525	0,90	1,06	1,000	33.499,20 €
21501309	65,84	76,37	84,20	2º	No			0,79	0,4525	0,90	1,06	1,000	34.108,20 €
21501311	65,93	76,48	84,33	2º	No			0,79	0,4525	0,90	1,06	1,000	40.000,00 €
21501314	66,57	77,22	85,14	3º	No			0,79	0,4525	0,90	1,06	1,009	48.446,40 €
21501313	66,57	77,22	85,14	3º	No			0,79	0,4525	0,90	1,06	1,009	68.368,28 €
21501312	66,57	77,22	85,14	3º	No			0,79	0,4525	0,90	1,06	1,009	54.909,22 €
21501315	63,47	73,63	81,18	3º	No			0,79	0,4525	0,90	1,06	1,009	58.633,62 €
21501327	83,62	97,00	106,14	1º	No			0,79	0,4354	0,90	1,03	0,989	59.228,40 €
21501326	83,62	97,00	106,14	1º	No			0,79	0,4354	0,90	1,03	0,989	51.591,76 €
21501328	69,83	81,00	88,63	1º	No			0,79	0,4354	0,90	1,05	0,989	64.512,00 €
21501329	69,83	81,00	88,63	2º	No			0,79	0,4354	0,90	1,05	1,000	53.844,00 €
21501330	69,83	81,00	88,63	2º	No			0,79	0,4354	0,90	1,05	1,000	43.352,40 €
21501331	69,83	81,00	88,63	3º	No			0,79	0,4354	0,90	1,05	1,009	42.612,00 €
21501332	69,83	81,00	88,63	3º	No			0,79	0,5977	1,00	1,05	1,009	64.620,82 €
21501334	69,83	81,00	88,63	3º	No			0,79	0,4354	0,90	1,05	1,009	61.119,29 €
21501343	67,24	78,00	88,00	1º	No			0,79	0,4615	0,90	1,05	0,989	33.331,20 €
21501344	67,24	78,00	88,00	1º	No			0,79	0,4615	0,90	1,05	0,989	55.400,00 €
21501345	67,24	78,00	88,00	1º	No			0,79	0,4947	0,90	1,05	0,989	34.154,92 €
21501348	67,24	78,00	88,00	2º	No			0,79	0,4615	0,90	1,05	1,000	42.176,62 €
21501347	67,24	78,00	88,00	2º	No			0,79	0,4615	0,90	1,05	1,000	38.980,80 €
21501351	67,24	78,00	88,00	3º	No			0,79	0,4615	0,90	1,05	1,009	37.516,09 €
21501350	67,24	78,00	88,00	3º	No			0,79	0,4615	0,90	1,05	1,009	32.302,80 €
21501355	72,84	84,49	102,86	1º	No	01		0,79	0,3100	0,90	1,05	0,989	69.853,04 €
21501359	62,23	72,19	93,01	1º	No			0,95	0,7172	1,00	1,06	0,989	82.801,44 €
21501360	62,23	72,19	93,01	2º	No			0,95	0,7172	1,00	1,06	1,000	80.838,53 €
Medias	71,62	83,08	95,06	2º	No			0,85	0,4782	0,92	1,05	0,998	58.618,80 €

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 (12.000 €) y el trastero (400 €/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:

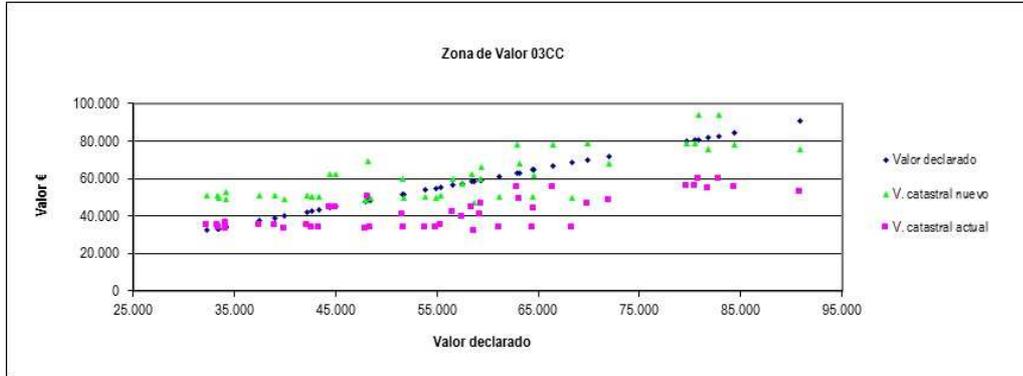
VR_{i10}	Valor Básico de Repercusión por metro cuadrado del suelo del uso predominante en el polígono fiscal i
VM_{i0}	Valor de mercado de la unidad inmobiliaria tipo del polígono fiscal i
VAC_{ij0}	Valor actual del total de superficie construida del uso j en la unidad inmobiliaria-tipo del polígono fiscal i
ks_{ij}	Coefficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en el polígono fiscal i
S_{vj}	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	Coefficiente valor tipo	Año construcción	Coste ejecución	Coste proceso inmobiliario de	Correctores de la construcción	Coste proceso	Correctores del valor de repercusión	Valor medio estimado	Valor de repercusión

Anexo de Valoración

Util	Privada	Construida	medio		material estimado (Em)	la construcción (Kc)	Antigüedad	Conservación	inmobiliario del suelo (Ks)	Superficie	Planta	Valor total	Valor m ² construido	del suelo por m ² construido
71,62	83,08	95,06	0,85	1.971	406,64	1,62	0,4782	0,92	1,33	1,05	1,00	58.618,80 €	616,63 €/m ²	234,03 €/m ²

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 234,03 €/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 de 1,50 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
Superficie útil		71,62 m ²	76,56 m ²	76,70 m ²
Superficie privada		83,08 m ²	90,92 m ²	91,00 m ²
Superficie construida		95,06 m ²	102,82 m ²	103,00 m ²
Coefficiente valor tipo medio		0,85	0,89	0,95
Año construcción		1.971	1.992	2.018
Coste ejecución material estimado (Em)		406,64 €/m ²	425,78 €/m ²	494,00 €/m ²
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,4782	0,5012	1,0000
	Conservación	0,92	0,95	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,05	1,04	1,04
	Planta	0,968	0,978	1,000
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	Valor total	38.488,07 €	44.798,32 €	86.932,00 €
	Valor m ² construido	404,87 €/m ²	435,71 €/m ²	844,00 €/m ²

Anexo de Valoración

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
Valor de repercusión del suelo por m2 construido	127,88 €/m2	127,00 €/m2	127,00 €/m2

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la parcela tipo 03CC de la zona de valor 03 es de 1.133,00 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 844,00 €/m2 de superficie construida.

3.3.2 Parcela tipo 03CC. Análisis de mercado de bajas

Al tratarse de una zona de valor donde predomina el uso residencial en edificios de pisos, se adopta como unidad inmobiliaria tipo un local en planta baja sin habilitar.

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 y uso, 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.

Bajas							
Código de identificación	Superficies		Coeficientes				Valor declarado actualizado por m²
	Construida privada	Construida	Tipo	Antigüedad	Uso	Conservac	
21501151	159,00	179,87	0,42	0,5573	0,80	1,00	404,01 €/m2
21501226	34,00	39,59	0,42	0,5671	0,80	1,00	807,25 €/m2
21501227	29,00	33,76	0,42	0,5671	0,80	1,00	595,09 €/m2
21501231	159,00	159,00	0,34	0,4849	0,80	0,90	276,50 €/m2
21501232	135,00	135,00	0,42	0,7275	0,90	0,90	299,42 €/m2
21501261	29,00	29,00	0,42	0,5316	0,80	1,00	371,30 €/m2
21501262	38,00	38,00	0,42	0,5316	0,80	1,00	692,53 €/m2
21501302	46,00	46,00	0,42	0,4660	0,80	0,90	423,70 €/m2
21501306	25,56	28,18	0,42	0,4525	0,80	0,90	404,37 €/m2
21501304	25,56	28,18	0,42	0,4525	0,80	0,90	408,10 €/m2
21501305	25,56	28,18	0,42	0,4525	0,80	0,90	408,27 €/m2
21501303	25,56	28,18	0,42	0,4525	0,80	0,90	457,86 €/m2
21501316	70,93	70,93	0,34	0,4525	0,80	0,90	303,61 €/m2
21501317	53,04	53,04	0,42	0,4525	0,80	0,90	496,15 €/m2
21501318	53,04	53,04	0,42	0,4525	0,80	0,90	526,02 €/m2
21501319	34,07	34,07	0,42	0,4525	0,80	0,90	439,75 €/m2
21501320	25,56	25,56	0,42	0,4525	0,80	0,90	338,03 €/m2
21501321	31,30	34,25	0,34	0,5013	0,80	1,00	251,84 €/m2
21501322	31,30	34,25	0,34	0,5013	0,80	1,00	384,82 €/m2
21501325	31,30	34,25	0,34	0,5013	0,80	1,00	388,61 €/m2
21501324	31,30	34,25	0,34	0,5013	0,80	1,00	478,08 €/m2
21501323	31,30	34,25	0,34	0,5013	0,80	1,00	546,38 €/m2
21501358	61,47	61,47	0,42	0,7172	0,80	1,00	351,39 €/m2
Medias	51,56	54,01	0,40	0,5100	0,80	0,95	437,09 €/m2

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

Anexo de Valoración

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

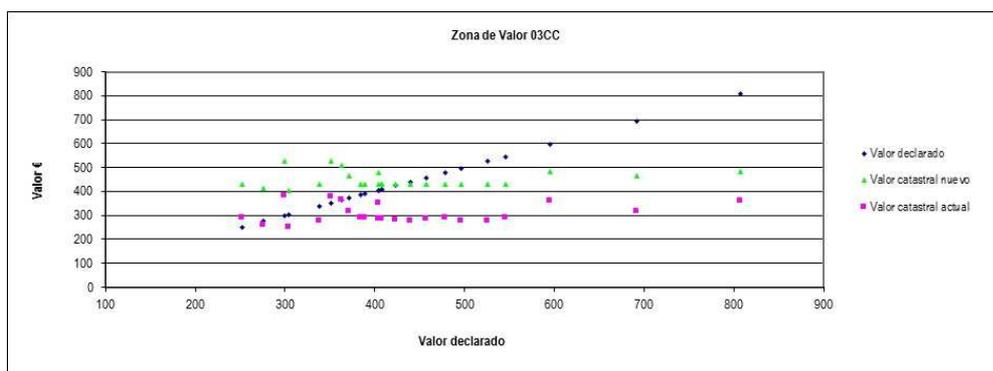
$$VR_{i10} = \frac{VM_{i0} - \sum_j VAC_{ij}}{Sv \times ks}$$

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_{ij0} Valor actual del total de superficie construida del uso j en la unidad inmobiliaria-tipo del polígono fiscal i
- ks_{ij} Coeficiente 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 local.

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)	Valor medio estimado		Valor de repercusión del suelo por m2 construido
privada	construida					Antigüedad	Uso	Conservación		Valor total	Valor m2 construido	
55,89	58,52	0,40	1.979	191,36	1,76	0,5170	0,80	0,95	1,45	24.514,73 €	418,88 €/m2	197,62 €/m2

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 197,62 €/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 1,75 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 locales, se establece la siguiente tabla:

Características de la muestra y unidad inmobiliaria tipo	Unidad inmobiliaria media de la muestra	Unidad inmobiliaria tipo adoptada
Superficie privada	55,89 m2	57,30 m2
Superficie construida	58,52 m2	60,00 m2
Coeficiente valor tipo medio	0,40	0,42
Año construcción	1.979	2.018

Anexo de Valoración

Características de la muestra y unidad inmobiliaria tipo		Unidad inmobiliaria media de la muestra	Unidad inmobiliaria tipo adoptada
Coste ejecución material estimado (Em)		191,36 €/m2	218,00 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,57	1,57
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5170	1,0000
	Uso	0,80	1,00
	Conservación	0,95	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,29	1,29
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	Valor total	12.551,91 €	26.280,00 €
	Valor m2 construido	214,47 €/m2	438,00 €/m2
Valor de repercusión del suelo por m2 construido		74,75 €/m2	74,00 €/m2

El valor estimado para la bajera de nueva construcción en la parcela tipo 03CC de la zona de valor 03 es de 438,00 €/m2 de superficie construida.

3.3.3 Valor de repercusión de trasteros y garajes sobre rasante

De aplicación en aquellos locales sobre rasante en los que no sea posible realizar una actividad comercial, y no se encuentren vinculados a otro que pueda contar con dicha posibilidad, por carecer de acceso directo a calle (o pasaje comercial), participar de un acceso común a todos ellos o cuyo único acceso posible sea a través de los elementos comunes del edificio.

El valor se obtendrá aplicando sobre el valor de repercusión establecido para el uso predominante la proporción fijada en la tabla de coeficientes de tipo valorativo, tabla 10 a. "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones" de los parámetros generales de valoración, entre el correspondiente al uso residencial categoría media y el fijado para almacenaje en edificio residencial, fijándose como costes del proceso inmobiliario los establecidos para el uso predominante de la zona de valor.

Valor de repercusión de la unidad inmobiliaria media												
Superficie estimada unidad	Valor de repercusión de uso predominante	Coeficiente valor tipo medio		Coste ejecución material estimado trastero (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción			Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Valor medio estimado		Valor de repercusión del suelo por m2 construido
		Residencial	Almacenaje			Antigüedad	Uso	Conservación		Valor total	Valor m2 construido	
40,00 m2	127,00 €/m2	0,95	0,42	218,00	1,40	1,0000	1,00	1,00	1,15	14.800,00 €	370,00 €/m2	56,00 €/m2

3.4 Zona de valor 04. Residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo en los ensanches de San Adrián

3.4.1 Parcela tipo 04CC. Análisis de mercado de pisos

Al tratarse de una zona de valor donde predomina el uso residencial en edificios de pisos, se adopta como unidad inmobiliaria tipo un piso en planta 2ª sin ascensor; se encuentra en un edificio que ha agotado su capacidad urbanística.

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

Anexo de Valoración

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

Código de identificación	Pisos											Valor declarado actualizado (sin garaje o trastero)	
	Superficies			Planta	Ascensor	Garaje	Trastero	Coeficientes					
	Útil	Construida privada	Construida					Tipo	Antigüedad	Conservac	Superficie		Planta
21500027	92,95	107,82	120,63	1º	No			1,00	0,7490	1,00	1,02	0,989	99.759,05 €
21500028	93,95	108,98	121,92	1º	No			1,00	0,7490	1,00	1,01	0,989	115.606,40 €
21500029	95,50	110,78	123,94	1º	No			1,00	0,7490	1,00	1,01	0,989	114.521,60 €
21500030	92,95	107,82	120,63	2º	No			1,00	0,7490	1,00	1,02	1,000	118.723,00 €
21500031	93,95	108,98	121,92	2º	No			1,00	0,7490	1,00	1,01	1,000	113.716,80 €
21500032	95,50	110,78	123,94	2º	No			1,00	0,7490	1,00	1,01	1,000	107.364,00 €
21500033	81,47	94,50	105,72	3º	No			1,00	0,7490	1,00	1,03	1,009	137.232,60 €
21500034	44,91	52,10	58,29	3º	No			1,00	0,7490	1,00	1,09	1,009	75.866,70 €
21500041	82,70	95,93	109,36	1º	No			1,00	0,7490	1,00	1,03	0,989	116.311,00 €
21500042	87,38	101,36	115,55	1º	No			1,00	0,7490	1,00	1,03	0,989	108.675,30 €
21500043	73,64	85,42	97,38	1º	No			1,00	0,7490	1,00	1,05	0,989	100.234,50 €
21500044	82,70	95,93	109,36	2º	No			1,00	0,7490	1,00	1,03	1,000	105.771,40 €
21500045	87,38	101,36	115,55	2º	No			1,00	0,7490	1,00	1,03	1,000	108.675,30 €
21500046	73,64	85,42	97,38	2º	No			1,00	0,7490	1,00	1,05	1,000	84.661,22 €
21500047	72,50	84,10	95,88	3º	No			1,00	0,7490	1,00	1,05	1,009	106.985,80 €
21500048	77,84	90,30	102,95	3º	No			1,00	0,7490	1,00	1,04	1,009	95.994,60 €
21500090	63,03	73,11	77,96	2º	No		5,33	0,79	0,4190	0,90	1,06	1,000	45.865,19 €
21500096	70,69	82,00	96,34	1º	Si			1,00	0,5048	0,90	1,05	0,973	50.577,80 €
21500097	70,69	82,00	96,34	1º	Si			1,00	0,5048	0,90	1,05	0,973	65.725,09 €
21500098	70,69	82,00	96,34	2º	Si			1,00	0,5048	0,90	1,05	0,970	70.300,29 €
21500099	70,69	82,00	96,34	3º	Si			1,00	0,5048	0,90	1,05	0,967	68.176,14 €
21500105	64,66	75,00	80,61	1º	No			0,79	0,4482	0,90	1,06	0,989	35.892,00 €
21500104	64,66	75,00	80,61	1º	No			0,79	0,4482	0,90	1,06	0,989	46.367,66 €
21500107	64,66	75,00	80,61	1º	No			0,79	0,4482	0,90	1,06	0,989	43.257,50 €
21500106	64,66	75,00	80,61	1º	No			0,79	0,4482	0,90	1,06	0,989	56.234,95 €
21500109	64,66	75,00	80,61	2º	No			0,79	0,4482	0,90	1,06	1,000	59.750,19 €
21500108	64,66	75,00	80,61	2º	No			0,79	0,4482	0,90	1,06	1,000	48.563,58 €
21500111	64,66	75,00	80,61	2º	No			0,79	0,4482	0,90	1,06	1,000	38.350,80 €
21500110	64,66	75,00	80,61	2º	No			0,79	0,4482	0,90	1,06	1,000	55.152,96 €
21500112	64,66	75,00	80,61	3º	No			0,79	0,4482	0,90	1,06	1,009	43.080,55 €
21500113	64,66	75,00	80,61	3º	No			0,79	0,4482	0,90	1,06	1,009	37.997,49 €
21500114	64,66	75,00	80,61	4º	No			0,79	0,4482	0,90	1,06	1,016	34.464,44 €
21500117	75,00	87,00	96,00	3º	No			0,79	0,4753	0,95	1,04	1,009	58.471,20 €
21500118	75,00	87,00	96,00	3º	No			0,79	0,4753	0,95	1,04	1,009	71.784,00 €
21500119	75,00	87,00	96,00	3º	No			0,79	0,4753	0,95	1,04	1,009	48.808,02 €
21500120	69,83	81,00	85,75	3º	No			0,95	0,4660	0,90	1,05	1,009	70.176,00 €
21500127	95,41	110,67	119,26	1º	No			1,00	0,6789	1,00	1,01	0,989	73.860,24 €
21500142	106,90	124,00	139,94	1º	No			0,95	0,4997	1,00	1,00	0,989	85.824,00 €
21500144	103,25	119,77	144,34	1º	No			0,95	0,4947	0,95	1,00	0,989	75.551,00 €
21500145	107,30	124,47	150,00	2º	No			0,95	0,4947	0,95	1,00	1,000	98.216,30 €
21500161	60,34	70,00	77,72	1º	No			0,95	0,6097	1,00	1,07	0,989	48.454,20 €
21500162	60,34	70,00	77,72	1º	No			0,95	0,6097	1,00	1,07	0,989	46.152,00 €
21500164	51,72	60,00	66,62	2º	No			0,95	0,4482	0,90	1,08	1,000	46.737,96 €
21500167	93,97	109,00	122,68	2º	No			0,95	0,6000	1,00	1,01	1,000	89.522,65 €
21500183	99,14	115,00	124,40	3º	Si			0,95	0,5100	1,00	1,01	0,967	96.935,71 €
21500182	99,14	115,00	124,40	3º	Si		15,14	0,95	0,5100	1,00	1,01	0,967	76.634,85 €
21500184	115,52	134,00	144,96	5º	Si			0,95	0,5100	1,00	0,98	0,963	92.898,00 €
21500195	79,31	92,00	98,06	1º	No			1,00	0,4947	1,00	1,04	0,989	64.512,00 €
21500259	81,09	94,07	105,33	1º	No	01	7,28	1,00	0,7275	1,00	1,03	0,989	88.105,06 €
21500258	81,09	94,07	105,33	1º	No	01	7,28	1,00	0,7275	1,00	1,03	0,989	88.105,06 €
21500261	68,95	79,98	89,56	1º	No	01	7,31	1,00	0,7275	1,00	1,05	0,989	75.913,00 €
21500260	68,95	79,98	89,56	1º	No	01	7,31	1,00	0,7275	1,00	1,05	0,989	79.816,56 €
21500263	84,84	98,42	110,21	1º	No	01	6,91	1,00	0,7275	1,00	1,03	0,989	81.119,50 €

Anexo de Valoración

Código de identificación	Superficies			Pisos									Valor declarado actualizado (sin garaje o trastero)
	Util	Construida privada	Construida	Planta	Ascensor	Garaje	Trastero	Coeficientes					
								Tipo	Antigüedad	Conservac	Superficie	Planta	
21500262	84,84	98,42	110,21	1º	No	01	6,91	1,00	0,7275	1,00	1,03	0,989	90.639,15 €
21500265	83,25	96,57	108,13	2º	No	01	6,91	1,00	0,7275	1,00	1,03	1,000	98.562,50 €
21500264	83,25	96,57	108,13	2º	No	01	6,91	1,00	0,7275	1,00	1,03	1,000	85.717,96 €
21500267	68,95	79,98	89,56	2º	No	01	6,91	1,00	0,7275	1,00	1,05	1,000	76.073,00 €
21500266	68,95	79,98	89,56	2º	No	01	6,91	1,00	0,7275	1,00	1,05	1,000	79.151,65 €
21500269	87,00	100,92	113,00	2º	No	01	12,80	1,00	0,7275	1,00	1,03	1,000	85.413,50 €
21500268	87,00	100,92	113,00	2º	No	01	12,80	1,00	0,7275	1,00	1,03	1,000	88.447,19 €
21500270	81,69	94,76	106,10	3º	No	01	7,25	1,00	0,7275	1,00	1,03	1,009	79.043,50 €
21500272	84,38	97,88	109,59	3º	No	01		1,00	0,7275	1,00	1,03	1,009	72.996,50 €
21500280	81,13	94,11	105,36	1º	No	01		1,00	0,7275	1,00	1,03	0,989	88.930,00 €
21500279	81,13	94,11	105,36	1º	No	01		1,00	0,7275	1,00	1,03	0,989	88.481,96 €
21500281	70,59	81,89	91,68	1º	No	01	32,10	1,00	0,7275	1,00	1,05	0,989	64.630,00 €
21500282	70,59	81,89	91,68	1º	No	01	32,10	1,00	0,7275	1,00	1,05	0,989	70.392,68 €
21500284	84,66	98,20	109,94	1º	No	01		1,00	0,7275	1,00	1,03	0,989	90.533,50 €
21500283	84,66	98,20	109,94	1º	No	01		1,00	0,7275	1,00	1,03	0,989	96.758,45 €
21500286	83,29	96,62	108,18	2º	No	01		1,00	0,7275	1,00	1,03	1,000	85.137,00 €
21500285	83,29	96,62	108,18	2º	No	01		1,00	0,7275	1,00	1,03	1,000	89.630,23 €
21500288	70,59	81,89	91,68	2º	No	01		1,00	0,7275	1,00	1,05	1,000	85.137,00 €
21500287	70,59	81,89	91,68	2º	No	01		1,00	0,7275	1,00	1,05	1,000	83.396,72 €
21500290	86,81	100,70	112,74	2º	No	01		1,00	0,7275	1,00	1,03	1,000	90.749,36 €
21500289	86,81	100,70	112,74	2º	No	01		1,00	0,7275	1,00	1,03	1,000	96.191,83 €
21500291	81,68	94,75	106,09	3º	No	01		1,00	0,7275	1,00	1,03	1,009	77.470,00 €
21500293	85,09	98,70	110,50	3º	No	01	12,17	1,00	0,7275	1,00	1,03	1,009	80.269,00 €
21500292	85,09	98,70	110,50	3º	No	01	12,17	1,00	0,7275	1,00	1,03	1,009	72.240,89 €
21500320	29,31	34,00	37,58	3º	No			0,95	0,6262	1,00	1,10	1,009	26.964,41 €
21500369	92,24	107,00	116,65	2º	No			1,00	0,6000	1,00	1,02	1,000	75.698,48 €
21500370	90,52	105,00	114,47	2º	No			1,00	0,6000	1,00	1,02	1,000	71.334,16 €
21500408	56,74	65,82	77,61	2º	Si			0,95	0,7172	1,00	1,07	0,970	82.285,66 €
21500414	88,28	102,40	120,74	2º	Si			0,95	0,7172	1,00	1,02	0,970	82.690,85 €
21500433	87,93	102,00	112,19	3º	No			1,00	0,6216	1,00	1,02	1,009	66.400,20 €
21500435	87,93	102,00	112,19	4º	No			1,00	0,6216	1,00	1,02	1,016	65.005,33 €
21500448	87,07	101,00	113,75	1º	Si	01		1,00	0,6216	1,00	1,03	0,973	79.382,69 €
21500464	87,93	102,00	112,25	1º	Si	01		1,00	0,6216	1,00	1,02	0,973	77.683,50 €
21500465	87,93	102,00	112,25	1º	Si	01		1,00	0,6216	1,00	1,02	0,973	69.532,80 €
21500467	87,93	102,00	112,25	3º	Si			1,00	0,6216	1,00	1,02	0,967	65.642,07 €
21500468	87,93	102,00	112,25	4º	Si	01		1,00	0,6216	1,00	1,02	0,965	74.896,80 €
21500470	65,52	76,00	84,42	4º	Si	01		1,00	0,6216	1,00	1,06	0,965	51.000,00 €
21500494	87,93	102,00	116,60	1º	No	01	16,00	0,95	0,6291	1,00	1,02	0,989	74.498,00 €
21500495	87,93	102,00	116,60	2º	No	01	16,00	0,95	0,6291	1,00	1,02	1,000	84.820,00 €
21500505	87,07	101,00	114,90	2º	No	01	14,79	0,95	0,6291	1,00	1,03	1,000	95.411,54 €
21500168	94,43	109,54	134,18	2º	No			0,95	0,5489	1,00	1,01	1,000	82.714,65 €
21500531	48,69	56,48	69,23	1º	Si			0,95	0,7172	1,00	1,08	0,973	52.131,19 €
21500535	48,69	56,48	69,23	1º	Si			0,95	0,7172	1,00	1,08	0,973	50.333,56 €
21500541	47,80	55,45	67,97	1º	Si			0,95	0,7172	1,00	1,08	0,973	68.294,25 €
21500530	47,80	55,45	67,97	1º	Si			0,95	0,7172	1,00	1,08	0,973	50.333,56 €
21500536	47,80	55,45	67,97	1º	Si			0,95	0,7172	1,00	1,08	0,973	52.131,19 €
21500529	48,69	56,48	69,23	2º	Si			0,95	0,7172	1,00	1,08	0,970	52.131,19 €
21500537	48,69	56,48	69,23	2º	Si			0,95	0,7172	1,00	1,08	0,970	52.131,19 €
21500528	47,80	55,45	67,97	2º	Si			0,95	0,7172	1,00	1,08	0,970	50.333,56 €
21500538	47,80	55,45	67,97	2º	Si			0,95	0,7172	1,00	1,08	0,970	50.333,56 €
21500548	62,24	72,20	86,89	1º	Si			0,95	0,7275	1,00	1,06	0,973	76.861,33 €
21500543	63,97	74,20	89,29	2º	Si			0,95	0,7275	1,00	1,06	0,970	68.845,80 €
21500547	62,24	72,20	86,89	2º	Si			0,95	0,7275	1,00	1,06	0,970	65.881,15 €
21500544	31,40	36,42	43,83	3º	Si			0,95	0,7275	1,00	1,10	0,967	54.000,93 €
21500577	91,55	106,20	116,32	1º	No			1,00	0,7275	1,00	1,02	0,989	96.472,13 €
21500578	83,38	96,72	105,93	1º	No			1,00	0,7275	1,00	1,03	0,989	95.599,06 €
21500551	93,94	108,97	119,34	1º	No			1,00	0,7275	1,00	1,01	0,989	92.704,15 €
21500579	91,55	106,20	116,32	2º	No			1,00	0,7275	1,00	1,02	1,000	97.048,46 €
21500580	83,38	96,72	105,93	2º	No			1,00	0,7275	1,00	1,03	1,000	76.912,03 €
21500581	84,16	97,62	106,92	2º	No			1,00	0,7275	1,00	1,03	1,000	70.622,69 €
21500582	93,94	108,97	119,34	2º	No			1,00	0,7275	1,00	1,01	1,000	93.430,88 €

Anexo de Valoración

Código de identificación	Superficies			Pisos							Valor declarado actualizado (sin garaje o trastero)		
	Útil	Construida privada	Construida	Planta	Ascensor	Garaje	Trastero	Coeficientes					
								Tipo	Antigüedad	Conservac		Superficie	Planta
21500583	116,82	135,51	148,41	3ª	No			1,00	0,7275	1,00	0,98	1,009	99.764,27 €
21500613	93,10	108,00	123,28	1ª	No			0,95	0,7275	1,00	1,02	0,989	87.147,64 €
21500586	64,83	75,20	85,84	1ª	No			0,95	0,7275	1,00	1,06	0,989	64.826,12 €
21500617	64,83	75,20	85,84	2ª	No			0,95	0,7275	1,00	1,06	1,000	74.571,00 €
21500603	64,88	75,26	85,91	2ª	No			0,95	0,7275	1,00	1,06	1,000	74.864,50 €
21500591	64,88	75,26	85,91	2ª	No			0,95	0,7275	1,00	1,06	1,000	57.209,13 €
21500619	93,10	108,00	123,28	2ª	No			0,95	0,7275	1,00	1,02	1,000	107.930,00 €
21500609	93,10	108,00	123,28	3ª	No			0,95	0,7275	1,00	1,02	1,009	98.730,35 €
21500594	64,83	75,20	85,84	3ª	No			0,95	0,7275	1,00	1,06	1,009	68.805,65 €
21500620	64,88	75,26	85,91	3ª	No	01	15,03	0,95	0,7275	1,00	1,06	1,009	63.015,70 €
21500606	64,88	75,26	85,91	3ª	No			0,95	0,7275	1,00	1,06	1,009	74.864,50 €
21500597	93,10	108,00	123,28	3ª	No			0,95	0,7275	1,00	1,02	1,009	101.953,46 €
21500621	86,81	100,70	119,33	1ª	No			0,95	0,7275	1,00	1,03	0,989	95.533,89 €
21500626	47,40	54,98	65,15	1ª	No			0,95	0,7275	1,00	1,08	0,989	46.483,02 €
21500627	80,00	92,80	109,97	1ª	No	01	12,05	0,95	0,7275	1,00	1,04	0,989	71.801,60 €
21500629	80,00	92,80	109,97	2ª	No			0,95	0,7275	1,00	1,04	1,000	104.061,60 €
21500631	47,40	54,98	65,15	3ª	No			0,95	0,7275	1,00	1,08	1,009	46.479,84 €
21500602	80,00	92,80	109,97	3ª	No			0,95	0,7275	1,00	1,04	1,009	96.353,58 €
21500634	47,34	54,92	65,09	1ª	No			0,95	0,7275	1,00	1,08	0,989	78.447,20 €
21500633	47,34	54,92	65,09	1ª	No			0,95	0,7275	1,00	1,08	0,989	61.195,85 €
21500636	86,82	100,71	119,35	2ª	No			0,95	0,7275	1,00	1,03	1,000	101.916,00 €
21500637	47,34	54,92	65,09	2ª	No			0,95	0,7275	1,00	1,08	1,000	45.986,09 €
21500638	47,34	54,92	65,09	2ª	No			0,95	0,7275	1,00	1,08	1,000	59.085,60 €
21500641	47,34	54,92	65,09	3ª	No			0,95	0,7275	1,00	1,08	1,009	46.483,02 €
21500700	64,88	75,26	87,00	1ª	No			0,95	0,7275	1,00	1,06	0,989	67.881,00 €
21500701	64,88	75,26	87,00	1ª	No			0,95	0,7275	1,00	1,06	0,989	87.962,95 €
21500702	64,88	75,26	87,00	1ª	No			0,95	0,7275	1,00	1,06	0,989	61.827,90 €
21500643	64,88	75,26	87,00	2ª	No	01	19,84	0,95	0,7275	1,00	1,06	1,000	66.907,50 €
21500708	64,88	75,26	87,00	3ª	No			0,95	0,7275	1,00	1,06	1,009	70.880,62 €
21500776	86,04	99,81	116,22	1ª	Si	01	16,86	1,00	0,7600	1,00	1,03	0,973	95.122,15 €
21500777	89,55	103,88	120,96	1ª	Si	01	16,86	1,00	0,7600	1,00	1,02	0,973	90.294,77 €
21500778	85,95	99,70	116,10	1ª	Si	01	24,87	1,00	0,7600	1,00	1,03	0,973	87.369,15 €
21500779	86,04	99,81	116,22	2ª	Si	01	19,41	1,00	0,7600	1,00	1,03	0,970	87.096,66 €
21500780	89,55	103,88	120,96	2ª	Si	01	19,41	1,00	0,7600	1,00	1,02	0,970	92.954,18 €
21500781	85,95	99,70	116,10	2ª	Si	01	19,41	1,00	0,7600	1,00	1,03	0,970	88.325,92 €
21500782	86,04	99,81	116,22	3ª	Si	01	16,70	1,00	0,7600	1,00	1,03	0,967	87.518,27 €
21500783	89,55	103,88	120,96	3ª	Si	01	16,70	1,00	0,7600	1,00	1,02	0,967	87.538,60 €
21500784	85,95	99,70	116,10	3ª	Si	01	26,42	1,00	0,7600	1,00	1,03	0,967	85.294,35 €
21500785	85,95	99,70	116,10	3ª	Si	01	26,42	1,00	0,7600	1,00	1,03	0,967	92.522,30 €
21500786	85,95	99,70	118,99	1ª	Si	01	24,36	1,00	0,7600	1,00	1,03	0,973	86.033,02 €
21500787	68,71	79,70	95,12	1ª	Si	01	18,56	1,00	0,7600	1,00	1,05	0,973	68.782,32 €
21500788	85,95	99,70	118,99	2ª	Si	01	16,86	1,00	0,7600	1,00	1,03	0,970	87.261,25 €
21500794	68,71	79,70	94,52	1ª	Si	01	19,41	1,00	0,7600	1,00	1,05	0,973	73.612,35 €
21500795	66,64	77,30	91,68	1ª	Si	01	19,41	1,00	0,7600	1,00	1,06	0,973	71.316,72 €
21500796	85,95	99,70	118,24	2ª	Si	01	19,41	1,00	0,7600	1,00	1,03	0,970	86.409,90 €
21500797	68,71	79,70	94,52	2ª	Si	01	19,41	1,00	0,7600	1,00	1,05	0,970	69.683,04 €
21500798	66,64	77,30	91,68	2ª	Si	01	24,53	1,00	0,7600	1,00	1,06	0,970	74.013,00 €
21500800	68,71	79,70	94,52	3ª	Si	01	22,50	1,00	0,7600	1,00	1,05	0,967	77.575,10 €
21500803	85,12	98,74	114,94	1ª	Si	01	21,82	1,00	0,7600	1,00	1,03	0,973	96.272,00 €
21500804	87,76	101,80	118,51	1ª	Si	01	18,56	1,00	0,7600	1,00	1,02	0,973	96.600,75 €
21500805	85,12	98,74	114,94	2ª	Si	01	13,46	1,00	0,7600	1,00	1,03	0,970	88.336,79 €
21500806	88,48	102,64	119,49	2ª	Si	01	22,50	1,00	0,7600	1,00	1,02	0,970	100.645,20 €
21500807	87,76	101,80	118,51	2ª	Si	01	22,83	1,00	0,7600	1,00	1,02	0,970	87.916,95 €
21500809	87,76	101,80	118,51	3ª	Si	01	24,20	1,00	0,7600	1,00	1,02	0,967	86.052,31 €
21500905	88,79	103,00	103,00	Bajo	No			0,79	0,3636	0,90	1,02	0,982	89.470,00 €
21500907	87,07	101,00	110,84	1ª	No			0,95	0,6700	1,00	1,03	0,989	105.510,00 €
21500934	96,25	111,65	120,42	1ª	Si	01		0,95	0,6975	1,00	1,01	0,973	99.882,69 €
21500936	97,14	112,68	121,53	2ª	Si			0,95	0,6975	1,00	1,01	0,970	101.916,00 €
21501004	107,69	124,92	133,19	1ª	Si			0,95	0,7381	1,00	0,99	0,973	100.024,65 €
21501005	82,35	95,53	101,86	1ª	Si			0,95	0,7381	1,00	1,03	0,973	96.919,20 €
21501006	86,64	100,50	107,16	1ª	Si			0,95	0,7381	1,00	1,03	0,973	98.457,60 €

Anexo de Valoración

Código de identificación	Superficies			Pisos								Valor declarado actualizado (sin garaje o trastero)	
	Util	Construida privada	Construida	Planta	Ascensor	Garaje	Trastero	Coeficientes					
								Tipo	Antigüedad	Conservac	Superficie		Planta
21501007	80,17	93,00	99,16	1º	Si			0,95	0,7381	1,00	1,04	0,973	87.688,80 €
21501008	113,85	132,07	140,81	1º	Si			0,95	0,7381	1,00	0,98	0,973	94.456,60 €
21501009	90,02	104,42	111,33	2º	Si			0,95	0,7381	1,00	1,02	0,970	104.017,65 €
21501010	97,12	112,66	120,13	2º	Si			0,95	0,7381	1,00	1,01	0,970	108.010,65 €
21501011	108,54	125,91	134,25	2º	Si			0,95	0,7381	1,00	0,99	0,970	98.007,60 €
21501012	79,08	91,73	97,81	2º	Si			0,95	0,7381	1,00	1,04	0,970	90.738,60 €
21501013	128,12	148,62	158,46	2º	Si			0,95	0,7381	1,00	0,96	0,970	139.954,65 €
21501014	133,36	154,70	164,95	2º	Si			0,95	0,7381	1,00	0,95	0,970	110.473,00 €
21501015	89,03	103,27	110,11	2º	Si			0,95	0,7381	1,00	1,02	0,970	80.744,00 €
21501053	89,66	104,00	117,82	2º	No	01	15,86	1,00	0,6142	1,00	1,02	1,000	91.756,00 €
21501058	88,79	103,00	116,00	2º	No			1,00	0,6291	1,00	1,02	1,000	85.824,00 €
21501090	20,69	24,00	26,89	1º	No			0,79	0,3100	0,80	1,10	0,989	23.427,46 €
21501095	89,14	103,40	112,23	1º	No		3,00	0,95	0,4897	0,95	1,02	0,989	68.976,00 €
21501097	89,14	103,40	112,23	4º	No			0,95	0,4897	0,95	1,02	1,016	71.108,71 €
21501188	76,72	89,00	95,22	2º	No			1,15	0,5153	1,00	1,04	1,000	53.928,93 €
21501190	94,22	109,30	118,28	1º	No			0,95	0,4897	0,95	1,01	0,989	55.556,00 €
21501191	76,03	88,20	95,45	4º	No			0,95	0,4897	0,95	1,04	1,016	46.449,00 €
21501192	45,86	53,20	59,23	2º	No			0,79	0,4482	0,95	1,09	1,000	38.661,71 €
21501201	89,16	103,42	130,97	1º	No			1,00	0,7275	1,00	1,02	0,989	90.001,56 €
21501204	89,16	103,42	130,97	2º	No		30,23	1,00	0,7275	1,00	1,02	1,000	137.563,60 €
21501212	79,31	92,00	100,01	1º	No			0,95	0,5798	1,00	1,04	0,989	75.500,62 €
21501214	88,79	103,00	111,97	1º	No			0,95	0,5798	1,00	1,02	0,989	87.720,00 €
21501374	68,97	80,00	80,00	1º	No			0,95	0,4516	1,00	1,05	0,989	57.524,11 €
21501375	68,97	80,00	80,00	1º	No			0,95	0,4516	1,00	1,05	0,989	41.359,86 €
21501380	51,72	60,00	60,00	2º	No			0,42	0,6291	1,00	1,08	1,000	81.543,80 €
21501431	72,41	84,00	93,48	1º	No			0,95	0,4660	0,95	1,05	0,989	56.140,80 €
21501432	82,76	96,00	106,84	4º	No			0,95	0,4660	0,95	1,03	1,016	50.009,52 €
21501444	91,38	106,00	125,12	2º	No			0,95	0,5671	1,00	1,02	1,000	77.193,60 €
21501451	92,24	107,00	116,05	2º	Si			0,95	0,5373	1,00	1,02	0,970	68.928,20 €
21501460	75,00	87,00	91,67	2º	No			0,95	0,4615	0,95	1,04	1,000	41.932,80 €
21501463	75,00	87,00	91,67	4º	No			0,95	0,4615	0,95	1,04	1,016	45.158,40 €
21501465	95,69	111,00	118,79	3º	No			0,95	0,4947	1,00	1,01	1,009	60.211,20 €
21501466	92,84	107,69	117,89	1º	Si			0,95	0,4947	0,90	1,02	0,973	69.840,60 €
21501467	92,84	107,69	117,89	1º	Si			0,95	0,4947	0,90	1,02	0,973	68.309,65 €
21501470	85,34	99,00	107,98	3º	No			0,95	0,4997	0,95	1,03	1,009	84.488,48 €
21501487	82,47	95,66	117,83	2º	Si			0,95	0,7275	1,00	1,03	0,970	82.801,44 €
21501507	84,17	97,64	110,17	Bajo	No			0,95	0,7275	1,00	1,03	0,982	74.365,42 €
21501508	59,59	69,12	77,99	1º	No			0,95	0,7275	1,00	1,07	0,989	56.996,23 €
21501509	46,39	53,81	60,72	1º	No			0,95	0,7275	1,00	1,09	0,989	52.332,12 €
21501510	60,17	69,80	78,77	1º	No			0,95	0,7275	1,00	1,07	0,989	58.296,14 €
21501511	108,34	125,67	141,81	2º	No			0,95	0,7275	1,00	0,99	1,000	102.730,94 €
21501513	46,39	53,81	60,72	2º	No			0,95	0,7275	1,00	1,09	1,000	68.000,00 €
21501512	46,39	53,81	60,72	2º	No			0,95	0,7275	1,00	1,09	1,000	60.955,96 €
21501514	95,85	111,19	125,46	2º	No			0,95	0,7275	1,00	1,01	1,000	83.032,01 €
21501515	95,85	111,19	125,46	2º	No			0,95	0,7275	1,00	1,01	1,000	124.119,50 €
21501517	44,50	51,62	62,99	1º	No			0,95	0,7275	1,00	1,09	0,989	69.659,81 €
21501518	59,58	69,11	84,33	1º	No			0,95	0,7275	1,00	1,07	0,989	56.996,23 €
21501519	44,50	51,62	62,99	2º	No			0,95	0,7275	1,00	1,09	1,000	60.955,97 €
21501520	126,34	146,56	178,82	2º	No			0,95	0,7275	1,00	0,97	1,000	119.992,07 €
21501524	119,97	139,16	155,25	2º	No			0,95	0,7275	1,00	0,98	1,000	115.198,05 €
21501525	110,16	127,78	142,56	2º	No			0,95	0,7275	1,00	0,99	1,000	122.884,58 €
21501526	110,16	127,78	142,56	2º	No			0,95	0,7275	1,00	0,99	1,000	198.468,00 €
21501528	59,76	69,32	81,39	1º	Si			0,95	0,7275	1,00	1,07	0,973	73.705,13 €
21501529	49,76	57,72	67,78	2º	Si			0,95	0,7275	1,00	1,08	0,970	61.995,90 €
21501530	51,51	59,75	70,16	2º	Si			0,95	0,7275	1,00	1,08	0,970	64.066,77 €
21501563	70,19	81,42	92,67	2º	Si			0,95	0,7172	1,00	1,05	0,970	76.304,64 €
21501565	68,00	78,88	89,77	2º	Si			0,95	0,7172	1,00	1,05	0,970	70.691,70 €
21501564	68,00	78,88	89,77	2º	Si			0,95	0,7172	1,00	1,05	0,970	81.928,31 €
21501546	55,48	64,36	73,25	3º	Si			0,95	0,7172	1,00	1,07	0,967	56.039,23 €
21501562	36,34	42,16	47,99	3º	Si			0,95	0,7172	1,00	1,10	0,967	35.952,54 €
21501594	96,55	112,00	118,69	1º	Si			1,00	0,6880	1,00	1,01	0,973	90.837,00 €

Anexo de Valoración

Código de identificación	Superficies			Pisos							Valor declarado actualizado (sin garaje o trastero)		
	Útil	Construida privada	Construida	Planta	Ascensor	Garaje	Trastero	Coeficientes					
								Tipo	Antigüedad	Conservac		Superficie	Planta
21501595	119,83	139,00	147,31	2º	Si			1,00	0,6880	1,00	0,98	0,970	97.616,39 €
21501742	78,28	90,81	103,51	1º	No			0,95	0,6975	1,00	1,04	0,989	94.390,85 €
21501749	168,72	195,71	216,68	1º	No			0,95	0,5153	1,00	0,90	0,989	110.003,27 €
21501748	168,72	195,71	216,68	1º	No			0,95	0,5153	1,00	0,90	0,989	110.003,27 €
21501757	114,72	133,08	147,34	1º	No			0,95	0,7275	1,00	0,98	0,989	103.785,20 €
21501773	77,03	89,35	102,26	1º	No			0,95	0,7172	1,00	1,04	0,989	90.305,52 €
21501778	91,38	106,00	113,25	2º	No			1,00	0,5489	1,00	1,02	1,000	77.544,86 €
21501834	90,90	105,44	123,49	2º	No	01		0,95	0,5864	1,00	1,02	1,000	71.148,80 €
21501843	62,83	72,88	79,75	1º	No			0,95	0,6448	1,00	1,06	0,989	53.401,60 €
21501844	62,83	72,88	79,75	2º	No			0,95	0,6448	1,00	1,06	1,000	68.928,88 €
21501890	82,82	96,07	106,60	1º	Si	01	21,96	0,95	0,6975	1,00	1,03	0,973	67.516,44 €
21501891	81,96	95,07	105,49	1º	Si	01	30,40	0,95	0,6975	1,00	1,03	0,973	64.140,44 €
21501899	76,64	88,90	98,65	2º	Si	01	23,65	0,95	0,6975	1,00	1,04	0,970	64.710,11 €
21501900	95,20	110,43	122,54	2º	Si	01		0,95	0,6975	1,00	1,01	0,970	74.160,92 €
21501904	71,91	83,41	98,38	1º	Si			0,95	0,6975	1,00	1,05	0,973	61.389,62 €
21501905	71,91	83,41	98,38	2º	Si		27,02	0,95	0,6975	1,00	1,05	0,970	75.836,40 €
21501973	87,93	102,00	115,68	1º	No			1,00	0,5671	1,00	1,02	0,989	91.740,50 €
21502030	79,48	92,20	105,27	1º	Si			1,00	0,7600	1,00	1,04	0,973	114.521,60 €
21502031	99,74	115,70	132,10	2º	Si			1,00	0,7600	1,00	1,01	0,970	132.777,77 €
21502032	89,83	104,20	118,97	2º	Si			1,00	0,7600	1,00	1,02	0,970	113.326,50 €
21502033	78,79	91,40	104,36	3º	Si			1,00	0,7600	1,00	1,04	0,967	92.304,00 €
21502041	97,41	113,00	126,75	1º	No			1,00	0,5734	1,00	1,01	0,989	89.485,20 €
21502044	96,55	112,00	127,20	2º	No			1,00	0,5734	1,00	1,01	1,000	69.671,48 €
21502089	86,21	100,00	113,32	1º	No			0,95	0,5931	1,00	1,03	0,989	72.392,50 €
21502090	85,34	99,00	112,18	2º	No			0,95	0,5931	1,00	1,03	1,000	77.863,50 €
21502092	87,07	101,00	109,75	2º	No			0,95	0,5931	1,00	1,03	1,000	63.425,01 €
21501172	88,45	102,60	126,40	1º	Si			0,95	0,7275	1,00	1,02	0,973	95.420,70 €
21501154	81,21	94,20	116,05	1º	Si		15,86	0,95	0,7275	1,00	1,03	0,973	94.467,70 €
21502308	88,45	102,60	126,40	2º	Si		65,21	0,95	0,7275	1,00	1,02	0,970	93.513,68 €
21501166	88,45	102,60	116,70	1º	Si			0,95	0,7275	1,00	1,02	0,973	93.623,70 €
21502311	88,53	102,70	116,82	1º	Si		13,67	0,95	0,7275	1,00	1,02	0,973	90.682,00 €
21502313	69,14	80,20	95,23	1º	Si		8,78	0,95	0,7275	1,00	1,05	0,973	79.936,50 €
21502314	66,47	77,10	91,54	1º	Si		8,78	0,95	0,7275	1,00	1,06	0,973	70.331,20 €
21502315	65,00	75,40	89,53	1º	Si		15,86	0,95	0,7275	1,00	1,06	0,973	72.185,00 €
21502166	87,67	101,70	120,75	1º	Si			0,95	0,7275	1,00	1,02	0,973	97.217,70 €
21502316	69,14	80,20	95,23	2º	Si			0,95	0,7275	1,00	1,05	0,970	86.515,00 €
21502317	66,47	77,10	91,54	2º	Si		48,70	0,95	0,7275	1,00	1,06	0,970	70.715,40 €
21502173	65,00	75,40	89,53	2º	Si		56,86	0,95	0,7275	1,00	1,06	0,970	68.184,20 €
21502318	87,67	101,70	120,75	2º	Si		46,07	0,95	0,7275	1,00	1,02	0,970	75.607,15 €
21502322	86,29	100,10	114,97	1º	Si			0,95	0,7275	1,00	1,03	0,973	123.864,00 €
21502163	86,29	100,10	114,97	1º	Si			0,95	0,7275	1,00	1,03	0,973	95.420,70 €
21502360	80,17	93,00	103,96	1º	Si			0,95	0,7275	1,00	1,04	0,973	90.381,00 €
21502361	83,15	96,45	107,82	1º	Si	01	9,45	0,95	0,7275	1,00	1,03	0,973	74.601,00 €
21502362	76,90	89,20	99,71	1º	Si	01	8,84	0,95	0,7275	1,00	1,04	0,973	79.923,88 €
21502364	76,90	89,20	99,71	2º	Si		13,87	0,95	0,7275	1,00	1,04	0,970	80.602,40 €
21502365	75,17	87,20	97,48	3º	Si		18,45	0,95	0,7275	1,00	1,04	0,967	103.411,20 €
21502366	66,72	77,40	86,52	3º	Si	01	17,99	0,95	0,7275	1,00	1,06	0,967	57.724,00 €
21502367	49,31	57,20	63,94	3º	Si		12,05	0,95	0,7275	1,00	1,08	0,967	84.665,20 €
21502368	52,07	60,40	67,52	3º	Si		8,54	0,95	0,7275	1,00	1,08	0,967	58.120,00 €
21502369	50,26	58,30	65,17	4º	Si	01	13,26	0,95	0,7275	1,00	1,08	0,965	48.078,00 €
21502370	51,76	60,04	67,11	4º	Si		9,60	0,95	0,7275	1,00	1,08	0,965	67.695,60 €
21502371	63,62	73,80	82,49	4º	Si	01	14,95	0,95	0,7275	1,00	1,06	0,965	62.786,00 €
21502373	72,67	84,30	94,24	5º	Si			0,95	0,7275	1,00	1,05	0,963	109.226,40 €
Medias	78,63	91,22	103,05	2º	No			0,96	0,6725	0,99	1,04	0,987	79.188,37 €

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

Anexo de Valoración

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 (12.000 €) y el trastero (400 €/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:

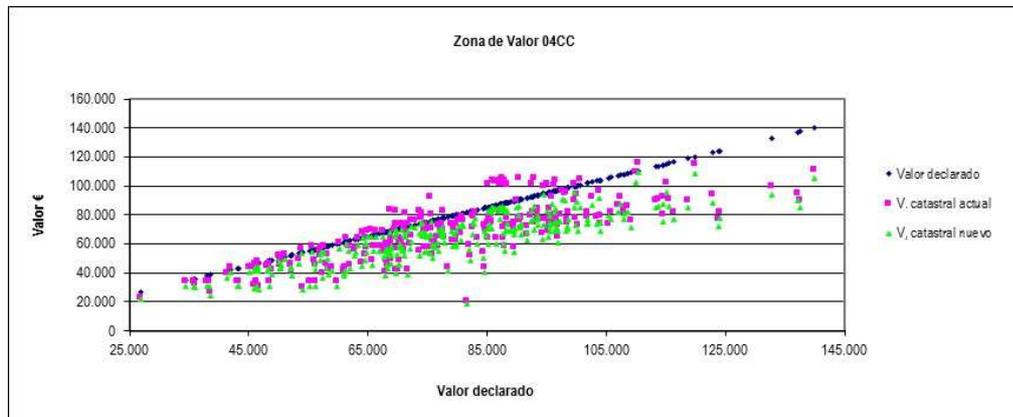
$$VR_{ij0} = \frac{VM_{ij0} - VAC_{ij0}}{ks_{ij} \times S_{ij0} \times c_{25.1}}$$

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} Coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en el polígono fiscal i
- S_{vj} Superficie de la unidad inmobiliaria tipo de uso vivienda.
- c_{25.1} Coeficientes 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 m ² construido
Útil	Privada	Construida					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta	Valor total	Valor m ² construido	
78,63	91,22	103,05	0,96	2,002	459,26	1,62	0,6725	0,99	1,33	1,04	1,00	79.188,37 €	768,44 €/m ²	197,44 €/m ²

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 197,44 €/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 1,55 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
Superficie útil	78,63 m ²	83,24 m ²	83,21 m ²

Anexo de Valoración

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
Superficie privada	91,22 m2	100,96 m2	101,00 m2
Superficie construida	103,05 m2	113,04 m2	113,00 m2
Coefficiente valor tipo medio	0,96	0,96	0,95
Año construcción	2.002	1.992	2.018
Coste ejecución material estimado (Em)	459,26 €/m2	459,26 €/m2	494,00 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,6725	0,5923
	Conservación	0,99	0,98
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,04	1,03
	Planta	1,000	1,000
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	Valor total	61.362,69 €	60.797,97 €
	Valor m2 construido	595,46 €/m2	537,86 €/m2
Valor de repercusión del suelo por m2 construido	139,96 €/m2	139,00 €/m2	139,00 €/m2

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la parcela tipo 04CC de la zona de valor 04 es de 1.164,00 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 857,00 €/m2 de superficie construida.

3.4.2 Parcela tipo 04CC. Análisis de mercado de bajas

Al tratarse de una zona de valor donde predomina el uso residencial en edificios de pisos, se adopta como unidad inmobiliaria tipo un local en planta baja sin habilitar.

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 y uso, 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.

Bajas							
Código de identificación	Superficies		Coeficientes				Valor declarado actualizado por m²
	Construida privada	Construida	Tipo	Antigüedad	Uso	Conservac	
21500092	33,00	38,58	0,65	0,5048	0,90	0,90	643,44 €/m2
21500128	30,00	30,00	0,42	0,6789	0,80	1,00	324,02 €/m2
21500130	35,50	35,50	0,42	0,6789	0,80	1,00	608,06 €/m2
21500138	25,00	25,00	0,42	0,5671	0,80	1,00	958,32 €/m2
21500141	83,00	91,47	0,59	0,5430	0,80	1,00	502,90 €/m2
21500147	56,80	56,80	0,42	0,7072	0,80	1,00	603,71 €/m2
21500186	54,00	54,00	0,42	0,5100	0,80	0,95	560,72 €/m2
21500196	33,32	33,32	0,42	0,5671	0,80	1,00	629,99 €/m2
21500240	64,54	64,54	0,42	0,7275	0,80	1,00	357,55 €/m2
21500241	59,28	59,28	0,42	0,7275	0,80	1,00	550,09 €/m2
21500406	36,00	36,00	0,42	0,6216	0,80	0,95	850,01 €/m2
21500410	77,60	77,60	0,42	0,7172	0,80	1,00	474,89 €/m2

Anexo de Valoración

Bajas							
Código de identificación	Superficies		Coeficientes				Valor declarado actualizado por m ²
	Construida privada	Construida	Tipo	Antigüedad	Uso	Conservac	
21500412	68,78	68,78	0,42	0,7172	0,80	1,00	338,65 €/m2
21500415	71,31	71,31	0,42	0,7172	0,80	1,00	566,15 €/m2
21500503	101,00	101,00	1,16	0,6496	0,90	1,00	784,12 €/m2
21500504	90,00	90,00	1,16	0,6291	0,80	1,00	834,59 €/m2
21500507	120,00	120,00	1,16	0,6453	0,80	1,00	809,48 €/m2
21500518	48,70	48,70	0,42	0,6975	0,80	1,00	574,55 €/m2
21500520	43,10	43,10	0,42	0,6975	0,80	1,00	534,56 €/m2
21500520	43,10	43,10	0,42	0,6975	0,80	1,00	606,79 €/m2
21500539	57,18	57,18	0,42	0,7172	0,80	1,00	670,70 €/m2
21500540	39,07	39,07	0,42	0,7172	0,80	1,00	864,17 €/m2
21500549	87,05	87,05	0,42	0,7275	0,80	1,00	532,67 €/m2
21500576	110,30	110,30	0,42	0,7275	0,80	1,00	527,62 €/m2
21500612	112,40	112,40	0,42	0,7275	0,80	1,00	613,51 €/m2
21500625	35,00	35,00	0,42	0,7275	0,80	1,00	678,42 €/m2
21500802	58,70	58,70	0,35	0,7600	0,90	1,00	727,96 €/m2
21500906	43,00	43,00	0,42	0,6700	0,80	1,00	490,43 €/m2
21501002	45,60	48,62	0,42	0,7381	0,80	1,00	395,57 €/m2
21501059	47,00	47,00	0,42	0,6291	0,80	1,00	362,85 €/m2
21501060	25,00	37,95	0,42	0,6291	0,80	1,00	568,80 €/m2
21501187	66,30	66,30	0,59	0,5153	0,80	1,00	569,77 €/m2
21501189	24,40	24,40	1,16	0,5612	0,80	1,00	1.027,24 €/m2
21501198	35,63	35,63	0,42	0,7275	0,80	1,00	594,80 €/m2
21501337	56,50	56,50	1,16	0,7490	0,80	1,00	1.491,35 €/m2
21501443	42,00	42,00	0,42	0,5671	0,80	0,90	250,63 €/m2
21501477	33,00	33,00	0,42	0,6070	0,80	0,95	726,00 €/m2
21501521	55,50	55,50	0,42	0,7275	0,80	1,00	774,77 €/m2
21501522	39,50	39,50	0,42	0,7275	0,80	1,00	1.012,66 €/m2
21501527	58,88	69,13	0,42	0,7275	0,80	1,00	495,27 €/m2
21501586	39,00	39,00	0,42	0,6880	0,80	1,00	524,70 €/m2
21501588	28,00	28,00	0,42	0,6880	0,80	1,00	612,79 €/m2
21501589	21,00	21,00	0,42	0,6880	0,80	1,00	624,80 €/m2
21501756	94,60	94,60	0,42	0,5153	0,80	1,00	273,82 €/m2
21501813	110,53	110,53	0,42	0,7172	0,80	1,00	476,98 €/m2
21501814	182,73	182,73	0,42	0,7172	0,80	1,00	369,54 €/m2
21501815	127,14	127,14	0,42	0,7172	0,80	1,00	405,02 €/m2
21501816	138,68	138,68	0,42	0,7172	0,80	1,00	489,65 €/m2
21501816	138,68	138,68	0,42	0,7172	0,80	1,00	541,85 €/m2
21501847	32,92	32,92	0,42	0,6448	0,80	1,00	445,00 €/m2
21501889	181,28	181,28	0,42	0,6975	0,80	1,00	460,88 €/m2
21501906	98,11	98,11	0,42	0,6975	0,80	1,00	460,88 €/m2
21501906	98,11	98,11	0,42	0,6975	0,80	1,00	573,19 €/m2
21501971	35,00	35,00	0,42	0,5671	0,80	1,00	410,74 €/m2
21501972	42,00	42,00	0,42	0,5671	0,80	1,00	385,46 €/m2
21502039	65,00	65,00	0,34	0,5734	0,80	1,00	539,82 €/m2
21502040	33,00	33,00	0,34	0,5734	0,80	1,00	581,11 €/m2
21502042	26,00	26,00	0,34	0,5734	0,80	1,00	269,91 €/m2
21502088	77,00	77,00	0,42	0,5931	0,80	1,00	387,38 €/m2
21501854	495,00	495,00	0,50	0,4570	0,90	1,00	391,64 €/m2
21502310	185,40	185,40	0,35	0,7275	0,90	1,00	315,54 €/m2
21502321	86,70	86,70	0,35	0,7275	0,90	1,00	325,59 €/m2
Medias	73,90	74,55	0,48	0,6604	0,81	0,99	570,23 €/m2

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

Anexo de Valoración

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

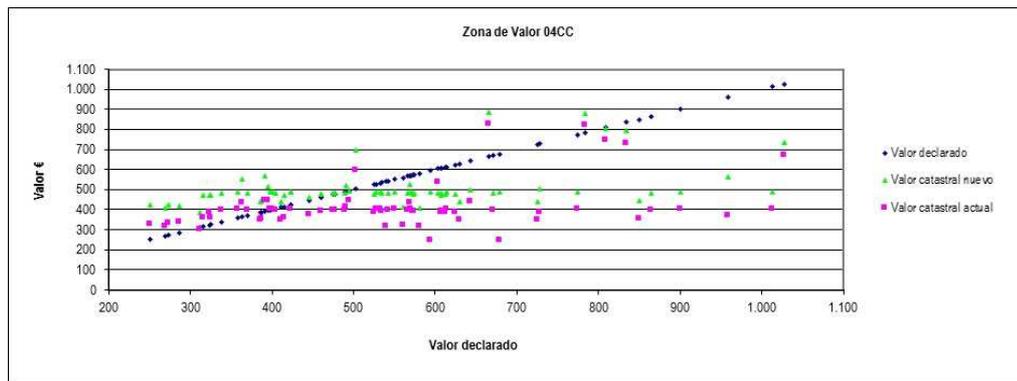
$$VR_{i10} = \frac{VM_{i0} - \sum_j VAC_{ij}}{Sv \times ks}$$

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_{ij0} Valor actual del total de superficie construida del uso j en la unidad inmobiliaria-tipo del polígono fiscal i
- ks_{ij} Coeficiente 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 local.

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)	Valor medio estimado		Valor de repercusión del suelo por m2 construido
privada	construida					Antigüedad	Uso	Conservación		Valor total	Valor m2 construido	
78,23	79,15	0,48	2.001	229,63	1,88	0,6627	0,81	0,99	1,55	39.409,85 €	497,94 €/m2	173,24 €/m2

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 173,24 €/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 de 1,05 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 locales, se establece la siguiente tabla:

Características de la muestra y unidad inmobiliaria tipo	Unidad inmobiliaria media de la muestra	Unidad inmobiliaria tipo adoptada
Superficie privada	78,23 m2	79,07 m2
Superficie construida	79,15 m2	80,00 m2
Coeficiente valor tipo medio	0,48	0,42
Año construcción	2.001	2.017

Anexo de Valoración

Características de la muestra y unidad inmobiliaria tipo		Unidad inmobiliaria media de la muestra	Unidad inmobiliaria tipo adoptada
Coste ejecución material estimado (Em)		229,63 €/m2	218,00 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,57	1,57
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,6627	1,0000
	Uso	0,81	1,00
	Conservación	0,99	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,29	1,29
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	Valor total	23.620,40 €	35.920,00 €
	Valor m2 construido	298,44 €/m2	449,00 €/m2
Valor de repercusión del suelo por m2 construido		82,83€/m2	82,00 €/m2

El valor estimado para la bajera de nueva construcción en la parcela tipo 04CC de la zona de valor 04 es de 449,00 €/m2 de superficie construida.

3.4.3 Valor de repercusión de trasteros y garajes sobre rasante

De aplicación en aquellos locales sobre rasante en los que no sea posible realizar una actividad comercial, y no se encuentren vinculados a otro que pueda contar con dicha posibilidad, por carecer de acceso directo a calle (o pasaje comercial), participar de un acceso común a todos ellos o cuyo único acceso posible sea a través de los elementos comunes del edificio.

El valor se obtendrá aplicando sobre el valor de repercusión establecido para el uso predominante la proporción fijada en la tabla de coeficientes de tipo valorativo, tabla 10 a. "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones" de los parámetros generales de valoración, entre el correspondiente al uso residencial categoría media y el fijado para almacenaje en edificio residencial, fijándose como costes del proceso inmobiliario los establecidos para el uso predominante de la zona de valor.

Valor de repercusión de la unidad inmobiliaria media												
Superficie estimada unidad	Valor de repercusión de uso predominante	Coeficiente valor tipo medio		Coste ejecución material estimado trastero (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción			Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Valor medio estimado		Valor de repercusión del suelo por m2 construido
		Residencial	Almacenaje			Antigüedad	Uso	Conservación		Valor total	Valor m2 construido	
40,00 m2	139,00 €/m2	0,95	0,42	218,00	1,40	1,0000	1,00	1,00	1,15	15.040,00 €	376,00 €/m2	61,00 €/m2

3.5 Zona de valor 05. Residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo en el centro del núcleo urbano residencial de San Adrián

3.5.1 Parcela tipo 05CC. Análisis de mercado de casas

Al tratarse de una zona de valor donde predomina el uso residencial en edificios de pisos, se adopta como unidad inmobiliaria tipo un piso en planta 2ª sin ascensor; se encuentra en un edificio que ha agotado su capacidad urbanística.

Anexo de Valoración

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

Código de identificación	Pisos												Valor declarado actualizado (sin garaje o trastero)
	Superficies			Planta	Ascensor	Garaje	Trastero	Coeficientes					
	Útil	Construida privada	Construida					Tipo	Antigüedad	Conservac	Superficie	Planta	
21500006	114,66	133,00	153,97	1º	No			0,79	0,3567	0,90	0,98	0,989	75.381,60 €
21500007	109,48	127,00	147,03	2º	No			0,79	0,3567	0,90	0,99	1,000	70.766,40 €
21500152	84,48	98,00	111,52	1º	No		15,93	0,95	0,5430	0,95	1,03	0,989	73.622,71 €
21500311	93,10	108,00	120,34	1º	No			0,95	0,5609	1,00	1,02	0,989	102.344,70 €
21500312	96,55	112,00	124,80	2º	No			0,95	0,5609	1,00	1,01	1,000	83.477,84 €
21500333	60,34	70,00	75,28	1º	No			1,00	0,4525	0,95	1,07	0,989	39.547,80 €
21500334	79,31	92,00	98,94	2º	No			1,00	0,4525	0,95	1,04	1,000	63.425,01 €
21500335	79,31	92,00	98,94	3º	No			1,00	0,4525	0,95	1,04	1,009	62.469,12 €
21500388	95,43	110,70	127,06	1º	Si		16,12	1,00	0,6216	1,00	1,01	0,973	107.178,90 €
21500389	95,43	110,70	127,06	2º	Si	01	16,12	1,00	0,6216	1,00	1,01	0,970	91.944,60 €
21500397	99,14	115,00	128,79	2º	No		16,12	1,00	0,6216	1,00	1,01	1,000	89.590,22 €
21500837	103,45	120,00	136,76	1º	No			0,95	0,5864	1,00	1,00	0,989	90.844,11 €
21500870	94,12	109,18	126,04	1º	Si			0,95	0,8473	1,00	1,01	0,973	158.278,37 €
21500884	96,10	111,48	128,69	2º	Si	01	18,17	0,95	0,8473	1,00	1,01	0,970	145.884,00 €
21500863	96,10	111,48	128,69	2º	Si			0,95	0,8473	1,00	1,01	0,970	197.285,25 €
21500866	96,10	111,48	128,69	2º	Si			0,95	0,8473	1,00	1,01	0,970	177.005,20 €
21500857	154,23	178,91	206,53	2º	Si			0,95	0,8473	1,00	0,92	0,970	248.239,00 €
21500885	81,74	94,82	115,96	2º	No			0,95	0,8855	1,00	1,03	1,000	113.087,54 €
21500887	110,62	128,32	156,92	2º	No			0,95	0,8855	1,00	0,99	1,000	193.021,40 €
21500888	101,03	117,20	143,32	3º	No			0,95	0,8855	1,00	1,00	1,009	190.957,00 €
21500897	94,03	109,08	120,82	1º	No			0,95	0,7172	1,00	1,01	0,989	98.216,30 €
21501069	96,73	112,21	123,94	1º	Si			0,95	0,7172	1,00	1,01	0,973	119.995,20 €
21501070	60,52	70,20	77,54	1º	Si			0,95	0,7172	1,00	1,07	0,973	77.000,00 €
21501071	82,73	95,97	106,01	1º	Si			0,95	0,7172	1,00	1,03	0,973	98.000,00 €
21501072	131,97	153,09	169,10	2º	Si			0,95	0,7172	1,00	0,96	0,970	108.014,90 €
21501073	80,47	93,35	103,11	2º	Si			0,95	0,7172	1,00	1,04	0,970	132.349,16 €
21501084	81,03	94,00	98,05	2º	No			0,95	0,4312	0,80	1,03	1,000	42.912,00 €
21502518	96,88	112,38	131,44	1º	Si			0,95	0,7275	1,00	1,01	0,973	90.721,57 €
21501121	88,19	102,30	119,65	1º	Si		14,65	0,95	0,7275	1,00	1,02	0,973	87.741,62 €
21501143	96,88	112,38	131,44	2º	Si		13,88	0,95	0,7275	1,00	1,01	0,970	85.529,58 €
21501146	88,19	102,30	119,65	2º	Si		14,39	0,95	0,7275	1,00	1,02	0,970	84.965,57 €
21501116	54,19	62,86	73,52	3º	Si		11,37	0,95	0,7275	1,00	1,07	0,967	85.453,56 €
21501136	62,29	72,26	84,52	3º	Si		24,23	0,95	0,7275	1,00	1,06	0,967	85.230,52 €
21501125	81,66	94,73	111,79	1º	Si			0,95	0,7275	1,00	1,03	0,973	83.778,13 €
21501123	86,28	100,08	118,10	1º	Si		13,63	0,95	0,7275	1,00	1,03	0,973	80.229,49 €
21501133	81,66	94,73	111,79	2º	Si			0,95	0,7275	1,00	1,03	0,970	83.778,13 €
21501118	86,28	100,08	118,10	2º	Si			0,95	0,7275	1,00	1,03	0,970	85.681,49 €
21501128	46,46	53,89	63,59	3º	Si		13,41	0,95	0,7275	1,00	1,09	0,967	66.637,25 €
21501140	70,94	82,29	97,11	3º	Si			0,95	0,7275	1,00	1,05	0,967	87.818,39 €
21501458	100,83	116,96	130,42	2º	No			0,34	0,5422	1,00	1,00	1,000	91.259,40 €
21502130	61,47	71,30	77,62	1º	No			0,95	0,6700	1,00	1,06	0,989	80.947,50 €
21502131	90,69	105,20	114,53	2º	No			0,95	0,6700	1,00	1,02	1,000	78.848,00 €
21502143	67,24	78,00	87,11	1º	No			1,00	0,6789	1,00	1,05	0,989	75.551,00 €
21502144	98,28	114,00	127,31	2º	No			1,00	0,6789	1,00	1,01	1,000	107.701,35 €
21502152	58,81	68,22	78,86	1º	Si			0,95	0,7275	1,00	1,07	0,973	93.904,53 €
21502153	58,81	68,22	78,86	2º	Si			0,95	0,7275	1,00	1,07	0,970	62.046,42 €
21502154	60,01	69,61	80,47	2º	Si			0,95	0,7275	1,00	1,07	0,970	89.683,50 €
21502155	47,80	55,45	64,09	3º	Si			0,95	0,7275	1,00	1,08	0,967	98.172,92 €
21502156	48,17	55,88	64,59	3º	Si			0,95	0,7275	1,00	1,08	0,967	69.641,70 €
21502328	78,40	90,94	105,56	2º	No			0,95	0,7275	1,00	1,04	1,000	108.500,00 €
21502329	37,97	44,04	51,12	3º	No			0,95	0,7275	1,00	1,10	1,009	80.947,50 €

Anexo de Valoración

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 (12.000 €) y el trastero (400 €/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:

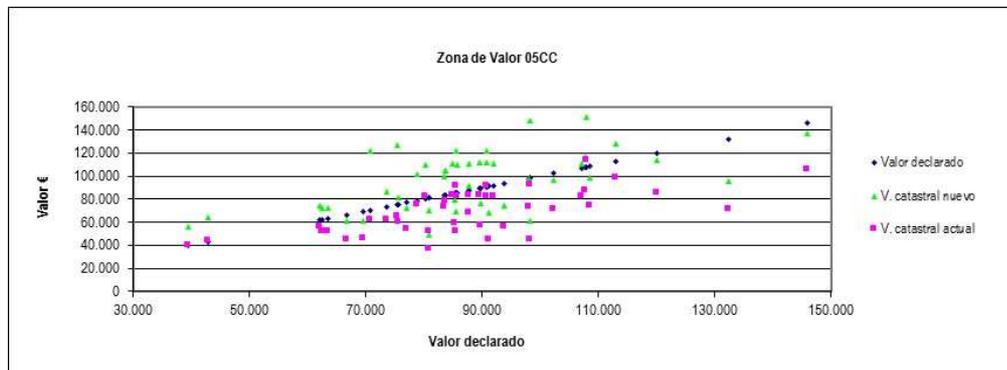
$$VR_{ij0} = \frac{VM_{ij0} - VAC_{ij0}}{ks_{ij} \times S_{ij0} \times c_{25.1}}$$

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} Coeficiente 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} Coeficientes 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 m ² construido
Util	Privada	Construida					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta	Valor total	Valor m ² construido	
84,64	98,18	112,26	0,94	2.003	449,70	1,62	0,6839	0,99	1,33	1,03	1,00	99.913,87 €	890,04 €/m ²	289,65 €/m ²

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 289,65 €/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 de 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:

Anexo de Valoración

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
Superficie útil		84,64 m2	89,90 m2	89,84 m2
Superficie privada		98,18 m2	107,94 m2	105,17 m2
Superficie construida		112,26 m2	122,08 m2	122,00 m2
Coeficiente valor tipo medio		0,94	0,95	0,95
Año construcción		2.003	1.992	2.018
Coste ejecución material estimado (Em)		449,70 €/m2	454,48 €/m2	494,00 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,6839	0,5890	1,0000
	Conservación	0,99	0,98	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,02	1,02
	Planta	1,000	1,000	1,000
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	Valor total	68.554,81 €	67.034,00 €	106.628,00 €
	Valor m2 construido	610,69 €/m2	549,08 €/m2	874,00 €/m2
Valor de repercusión del suelo por m2 construido		155,70 €/m2	155,00 €/m2	155,00 €/m2

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la parcela tipo 05CC de la zona de valor 05 es de 1.187,00 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 874,00 €/m2 de superficie construida.

1.1.1 Parcela tipo 05CC. Análisis de mercado de bajas

Al tratarse de una zona de valor donde predomina el uso residencial en edificios de pisos, se adopta como unidad inmobiliaria tipo un local en planta baja sin habilitar.

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 y uso, 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.

Bajas							
Código de identificación	Superficies		Coeficientes			Valor declarado actualizado por m²	
	Construida privada	Construida	Tipo	Antigüedad	Uso		Conservac
21500154	61,00	61,00	0,42	0,5430	0,80	0,80	590,11 €/m2
21500363	25,00	25,00	0,42	0,6000	0,80	1,00	716,80 €/m2
21500364	16,00	25,50	0,42	0,6000	0,80	1,00	372,14 €/m2
21500365	16,00	25,50	0,42	0,6000	0,80	1,00	523,83 €/m2
21500366	29,00	46,21	0,42	0,6000	0,80	1,00	590,11 €/m2
21500390	93,00	93,00	1,16	0,6373	0,80	1,00	919,09 €/m2
21500393	114,00	114,00	1,16	0,6373	0,80	1,00	1.012,11 €/m2
21500395	221,00	221,00	1,50	0,6458	0,80	1,00	1.141,74 €/m2
21500398	56,00	56,00	1,16	0,6448	0,80	1,00	772,46 €/m2
21500402	134,00	134,00	1,16	0,6530	0,80	1,00	707,54 €/m2
21500511	152,00	152,00	1,35	0,6409	0,80	1,00	788,16 €/m2

Anexo de Valoración

Bajas							
Código de identificación	Superficies		Coeficientes				Valor declarado actualizado por m²
	Construida privada	Construida	Tipo	Antigüedad	Uso	Conservac	
21500512	110,00	110,00	0,42	0,6369	0,80	1,00	1.449,06 €/m2
21500838	119,00	119,00	0,42	0,5864	0,80	1,00	566,56 €/m2
21500862	196,90	196,90	0,42	0,8473	0,80	1,00	714,07 €/m2
21500886	72,60	72,60	0,42	0,8855	0,80	1,00	859,17 €/m2
21500895	62,28	62,28	0,42	0,7172	0,80	1,00	662,94 €/m2
21500894	62,28	62,28	0,42	0,7172	0,80	1,00	790,12 €/m2
21501065	27,51	27,51	0,42	0,7172	0,80	1,00	708,83 €/m2
21501066	45,81	45,81	0,42	0,7172	0,80	1,00	550,81 €/m2
21502145	60,00	60,00	0,42	0,6789	0,80	1,00	716,80 €/m2
21502146	40,00	40,00	0,42	0,6789	0,80	1,00	752,64 €/m2
21502147	34,00	34,00	0,42	0,6789	0,80	1,00	1.058,53 €/m2
Medias	79,43	81,07	0,65	0,6665	0,80	0,99	771,07 €/m2

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, se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación:

$$VR_{i10} = \frac{VM_{i0} - \sum_j VAC_{ij}}{Sv \times ks}$$

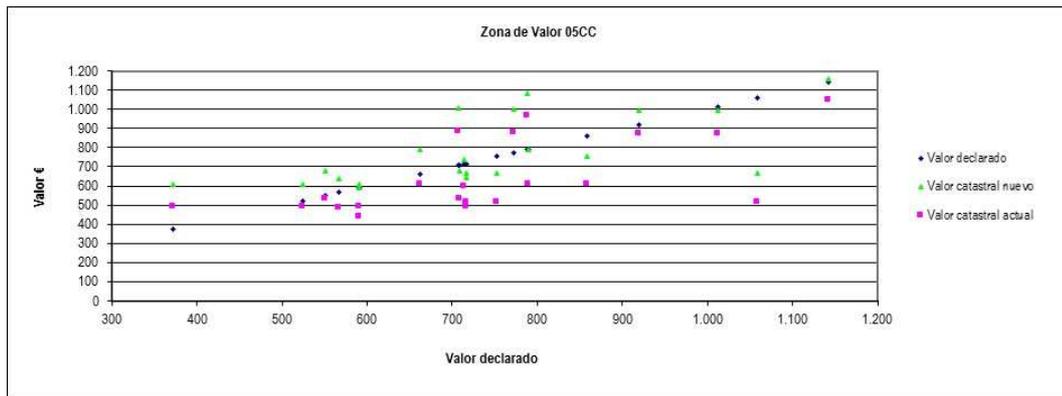
Siendo:

- 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_{ij0} Valor actual del total de superficie construida del uso j en la unidad inmobiliaria-tipo del polígono fiscal i
- ks_{ij} Coeficiente 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 local.

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)	Valor medio estimado		Valor de repercusión del suelo por m2 construido
privada	construida					Antigüedad	Uso	Conservación		Valor total	Valor m2 construido	
79,43	81,07	0,65	2.001	310,96	1,88	0,6665	0,80	0,99	1,55	62.512,67 €	771,07 €/m2	298,37 €/m2

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 298,37 €/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:

Anexo de Valoración



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 de 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 locales, se establece la siguiente tabla:

Características de la muestra y unidad inmobiliaria tipo	Unidad inmobiliaria media de la muestra	Unidad inmobiliaria tipo adoptada
Superficie privada	79,43 m2	79,36 m2
Superficie construida	81,07 m2	81,00 m2
Coficiente valor tipo medio	0,65	0,42
Año construcción	2.001	2.018
Coste ejecución material estimado (Em)	310,96 €/m2	218,00 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	1,57	1,57
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,6665
	Uso	0,80
	Conservación	0,99
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	1,29	1,29
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,00
	Planta	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00
	Depreciación funcional	1,00
	Interior/Exterior	1,00
Valor medio estimado	Valor total	37.150,93 €
	Valor m2 construido	458,24 €/m2
Valor de repercusión del suelo por m2 construido	155,45 €/m2	155,00 €/m2

El valor estimado para la bajera de nueva construcción en la parcela tipo 05CC de la zona de valor 05 es de 543,00 €/m2 de superficie construida.

1.1.2 Valor de repercusión de trasteros y garajes sobre rasante

De aplicación en aquellos locales sobre rasante en los que no sea posible realizar una actividad comercial, y no se encuentren vinculados a otro que pueda contar con dicha posibilidad, por carecer de acceso directo a calle

Anexo de Valoración

(o pasaje comercial), participar de un acceso común a todos ellos o cuyo único acceso posible sea a través de los elementos comunes del edificio.

El valor se obtendrá aplicando sobre el valor de repercusión establecido para el uso predominante la proporción fijada en la tabla de coeficientes de tipo valorativo, tabla 10 a. "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones" de los parámetros generales de valoración, entre el correspondiente al uso residencial categoría media y el fijado para almacenaje en edificio residencial, fijándose como costes del proceso inmobiliario los establecidos para el uso predominante de la zona de valor.

Valor de repercusión de la unidad inmobiliaria media												
Superficie estimada unidad	Valor de repercusión de uso predominante	Coeficiente valor tipo medio		Coste ejecución material estimado trastero (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción			Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Valor medio estimado		Valor de repercusión del suelo por m2 construido
		Residencial	Almacenaje			Antigüedad	Uso	Conservación		Valor total	Valor m2 construido	
40,00 m2	155,00 €/m2	0,95	0,42	218,00	1,40	1,0000	1,00	1,00	1,15	15.360,00 €	384,00 €/m2	68,00 €/m2

3.6 Zona de valor 06. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado del barrio de San José Obrero y al este de la calle Jesús del Gran Poder

3.6.1 . Parcela tipo 06AA. 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 destinadas a vivienda y garaje en sótano, edificios anexos destinados a almacén y zona ajardinada.

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.

Viviendas unifamiliares									
Código de identificación	Superficies				Coeficientes				Valor declarado actualizado
	Parcela	Vivienda	Almacén	Porche	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
21501648	170,01	67,00			1,10	0,4482	0,80	1,08	51.248,60 €
21501653	170,37	150,70	44,76	2,17	1,10	0,7172	1,00	1,03	188.877,50 €
21501656	160,99	78,00	47,00		1,10	0,3996	0,90	1,07	77.324,01 €
21501657	238,60	79,00	66,00		1,10	0,3996	0,90	1,07	112.574,00 €
21501676	167,97	88,00	69,00		1,10	0,3602	0,90	1,06	64.512,00 €
21501682	102,29	78,00	14,00		1,10	0,4230	0,95	1,07	46.289,70 €
21501688	148,17	65,00			1,10	0,3848	0,80	1,08	66.774,22 €
21501691	362,10	119,00	32,00		1,16	0,5671	1,00	1,05	183.265,90 €
21501695	97,04	141,06	79,63	1,78	1,10	0,7172	1,00	1,04	175.474,00 €
21501697	258,84	84,00	38,00		1,10	0,4271	0,90	1,07	82.576,00 €
21501698	239,66	106,00	63,00		1,10	0,4271	0,90	1,06	103.220,00 €
21501699	217,09	75,00	52,00		1,10	0,4271	0,90	1,07	99.091,20 €
21501701	198,65	74,59	13,44	13,44	1,10	0,4271	0,90	1,07	62.146,56 €
21501703	194,42	89,00	51,00		1,10	0,4354	0,90	1,06	130.276,03 €
21501704	201,59	75,97	45,58		1,10	0,4271	0,90	1,07	90.290,90 €
21501706	223,06	72,00	75,00		1,10	0,4271	0,90	1,07	107.857,63 €
21501707	241,91	75,00	60,00		1,10	0,4271	0,90	1,07	89.730,00 €
21501708	209,38	126,00	68,00		1,10	0,4271	0,90	1,05	65.604,50 €

Anexo de Valoración

Viviendas unifamiliares									
Código de identificación	Superficies				Coeficientes				Valor declarado actualizado
	Parcela	Vivienda	Almacén	Porche	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
21501712	228,51	84,00	90,00		1,10	0,4271	0,90	1,07	88.000,00 €
21501716	272,29	75,00	46,00		1,10	0,4271	0,90	1,07	100.310,78 €
21501931	161,32	130,72			1,10	0,5827	1,00	1,04	125.833,91 €
21501932	171,84	83,00	48,00		1,10	0,4482	0,95	1,07	85.224,00 €
21501933	171,40	121,00	59,00		1,10	0,4482	0,95	1,05	86.285,56 €
21501935	172,16	83,00	53,00		1,10	0,4482	0,95	1,07	82.973,93 €
21501936	165,94	83,00			1,10	0,4482	0,95	1,07	134.100,00 €
21501939	174,05	166,00			1,10	0,4482	0,95	1,03	110.918,64 €
21501940	171,45	83,00	58,00		1,10	0,4482	0,95	1,07	92.459,72 €
21501941	169,50	125,50	75,78		1,10	0,6669	0,90	1,05	125.258,00 €
21501943	166,75	83,00	44,00		1,10	0,4482	0,95	1,07	73.212,44 €
21501948	167,20	93,60	53,00		1,10	0,6669	1,00	1,06	129.516,00 €
21501950	167,07	83,00	64,00		1,10	0,4482	0,95	1,07	105.510,00 €
21501951	174,80	83,00	25,00		1,10	0,4482	0,95	1,07	107.280,00 €
21501953	88,00	83,00			1,10	0,4482	0,95	1,07	61.536,00 €
21501955	175,43	83,00			1,10	0,4482	0,95	1,07	93.476,62 €
21501957	166,96	83,00	32,00		1,10	0,4482	0,95	1,07	68.928,88 €
21501958	168,70	83,00	47,00		1,10	0,4482	0,95	1,07	85.000,00 €
21501961	171,69	83,00	48,00		1,10	0,4482	0,95	1,07	112.732,20 €
21501969	194,38	226,84	180,01	34,24	1,10	0,7172	1,00	1,00	175.474,00 €
21501916	92,48	126,00	29,00		1,10	0,6700	1,00	1,05	130.044,60 €
21502210	93,69	132,00	29,00		1,10	0,6700	1,00	1,04	160.090,90 €
21502211	91,96	126,00	29,00		1,10	0,6700	1,00	1,05	195.193,50 €
21502255	179,52	146,56	47,80	15,83	1,10	0,7172	1,00	1,04	138.843,22 €
21502256	246,02	143,28	39,94	14,05	1,10	0,7172	1,00	1,04	142.357,86 €
21501922	218,48	138,90	69,92	2,31	1,10	0,7172	1,00	1,04	124.816,79 €
21502257	218,48	138,90	69,92	2,31	1,10	0,7172	1,00	1,04	149.072,00 €
21501914	141,41	138,80	69,86	2,31	1,10	0,7172	1,00	1,04	123.015,02 €
21502517	178,72	138,98	69,92	2,31	1,10	0,7172	1,00	1,04	129.602,25 €
21501925	149,62	138,68	69,79	2,31	1,10	0,7172	1,00	1,04	115.985,72 €
21501923	199,34	138,90	69,93	2,31	1,10	0,7172	1,00	1,04	123.015,16 €
21501915	207,58	138,74	69,77	2,31	1,10	0,7172	1,00	1,04	124.772,52 €
21501919	150,19	138,10	69,36	2,31	1,10	0,7172	1,00	1,04	115.985,72 €
21502271	203,55	219,23		4,56	1,10	0,7172	1,00	1,00	162.011,90 €
21502272	203,55	219,23		4,56	1,10	0,7172	1,00	1,00	224.586,00 €
21502273	197,25	219,23		4,56	1,10	0,7172	1,00	1,00	156.602,56 €
21501664	191,30	219,23		4,56	1,10	0,7172	1,00	1,00	174.765,59 €
21502275	117,17	219,23		4,56	1,10	0,7172	1,00	1,00	162.199,03 €
21502274	117,17	219,23		4,56	1,10	0,7172	1,00	1,00	149.045,62 €
21502276	86,97	194,70		3,86	1,10	0,7172	1,00	1,01	186.667,20 €
Medias	179,07	119,93	42,66	2,26	1,10	0,5558	0,95	1,05	117.755,80 €

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 5.1.6 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:

Anexo de Valoración

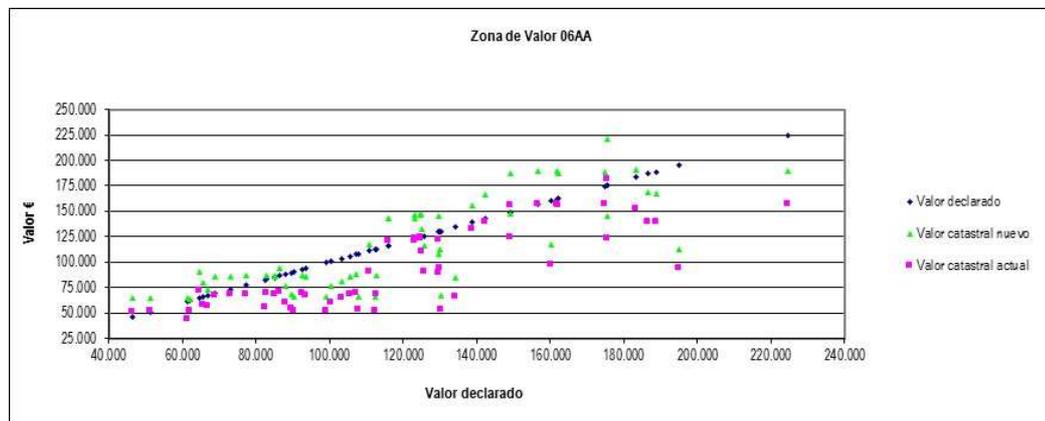
$$VR_{i10} = \frac{VM_{i0} - \sum_j VAC_{ij}}{(SUI_v \times c24 + SUI_b \times (EM_b / EM_v)) \times k_s + SNC \times (E_v + E_b \times (q_b / q_v)) + SLC \times \%}$$

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_{ij0} Valor actual del total de superficie construida del uso j en la parcela-tipo del polígono fiscal i
- k_{sj} Coeficiente 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.
- $C24$ Coeficiente corrector del valor de repercusión según la Norma 25
- EM_b Coste de ejecución material del almacén en planta baja de la parcela tipo
- EM_v Coste de ejecución material de la vivienda en la parcela tipo
- SNC Superficie no consolidada en el recinto en el que se ubica la U.I.
- E_v Edificabilidad para el uso vivienda del recinto
- E_b Edificabilidad para el resto de usos del recinto
- q_v Coeficiente de caracterización de la vivienda derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración
- q_b Coeficiente de caracterización del almacén derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración
- SLC Superficie libre consolidada en el recinto en el que se ubica la U.I.
- $\%$ Porcentaje del valor de repercusión correspondiente al suelo libre consolidado.

Características del bien inmobiliario medio de la muestra														
Superficie				Coeficiente valor tipo medio	Año construcción	Coste ejecución material estimado (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción		Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Correctores del valor de repercusión		Valor medio estimado	Valor de repercusión del suelo por m2 construido
Parcela	Vivienda	Sótano	Porche					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta		
179,07	119,93	42,66	2,26	1,10	1.986	526,24	1,52	0,5558	0,95	1,25	1,05	1,00	117.755,80 €	227,05 €/m2

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 227,05 €/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 1,00 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:

Anexo de Valoración

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	179,07 m2	183,79 m2	184,00 m2			
Superficie construida	Vivienda	119,93 m2	115,93 m2	116,00 m2		
	Almacén	42,66 m2	60,63 m2		61,00 m2	
	Porche	2,26 m2	1,60 m2			2,00 m2
Coefficiente de valor tipo medio	1,10	1,10	1,10	0,59	0,48	
Año de construcción	1.986	1.978	2.018	2.018	2.018	
Edificabilidad real	Vivienda	0,67 m2/m2	0,63 m2/m2	0,63 m2/m2		
	Otros usos	0,25 m2/m2	0,34 m2/m2		0,34 m2/m2	
Edificabilidad ponencia	Vivienda	0,87 m2/m2	0,91 m2/m2	0,91 m2/m2		
	Otros usos	0,43 m2/m2	0,57 m2/m2		0,57 m2/m2	
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	526,24 €/m2	526,24 €/m2	572,00 €/m2		
	Otros usos	282,26 €/m2	282,44 €/m2		307,00 €/m2	250,00 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5558	0,5151	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,05	1,05	1,05	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	88.211,87 €	89.172,23 €	119.079,00 €	35.022,00 €	989,00 €	
Valor suelo sin consolidar	7.807,64 €	10.450,32 €	10.391,31 €			
Valor suelo libre consolidado	858,41 €	649,90 €	621,92 €			
Valor por m2 construido	535,09 €/m2	500,50 €/m2	866,42 €/m2			
Valor de repercusión del suelo	136,67 €/m2	136,00 €/m2	136,00 €/m2	72,00 €/m2		

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la parcela tipo 06AA de la zona de valor 06 es de 1.137,00 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 966,00 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 513,00 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

3.7 Zona de valor 07. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado entorno a las calles La Glera y la Isla

3.7.1 Parcela tipo 07AA. 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 destinadas a vivienda y garaje en sótano, edificios anexos destinados a almacén y zona ajardinada.

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

Anexo de Valoración

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.

Viviendas unifamiliares									
Código de identificación	Superficies				Coeficientes				Valor declarado actualizado
	Parcela	Vivienda	Almacén	Porche	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
21500476	165,74	113,00	18,00	3,00	1,16	0,6369	1,00	1,05	147.741,00 €
21500477	165,76	178,00	18,00	3,00	1,16	0,6369	1,00	1,02	142.302,00 €
21500478	168,54	181,00	18,00	3,00	1,16	0,6369	1,00	1,02	206.440,00 €
21500479	165,76	178,00	18,00	3,00	1,16	0,6369	1,00	1,02	157.930,36 €
21500481	168,54	181,00	18,00	3,00	1,16	0,6369	1,00	1,02	175.998,61 €
21500480	168,54	181,00	18,00	3,00	1,16	0,6369	1,00	1,02	143.809,67 €
21500482	165,73	178,00	18,00	3,00	1,16	0,6369	1,00	1,02	112.471,00 €
21500483	165,76	178,00	18,00	3,00	1,16	0,6369	1,00	1,02	160.000,00 €
Medias		171,00	18,00	3,00	1,16	0,6369	1,00	1,02	155.836,58 €

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 5.1.7 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:

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

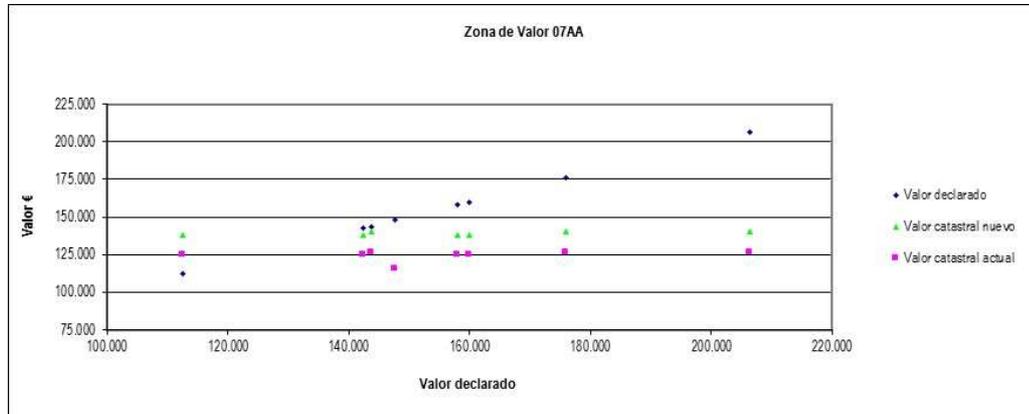
Siendo:

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
k_{sj}	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 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		
166,80	171,00	18,00	3,00	1,16	1.998	554,94	1,52	0,6369	1,00	1,25	1,02	1,00	155.836,58 €	239,60 €/m2

Anexo de Valoración

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 239,60 €/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 0,25 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	Bajera	Porche	
Superficie parcela	166,80 m ²	203,82 m ²	204,00 m ²			
Superficie construida	Vivienda	171,00 m ²	151,00 m ²			
	Bajera	18,00 m ²		37,00 m ²		
	Porche	3,00 m ²	3,97 m ²		4,00 m ²	
Coefficiente de valor tipo medio	1,16	1,16	1,16	0,59	0,48	
Año de construcción	1.998	2.000	2.018	2.018	2.018	
Edificabilidad real	Vivienda	1,03 m ² /m ²	0,74 m ² /m ²	0,74 m ² /m ²		
	Otros usos	0,13 m ² /m ²	0,20 m ² /m ²		0,20 m ² /m ²	
Edificabilidad ponencia	Vivienda	0,70 m ² /m ²	0,73 m ² /m ²	0,74 m ² /m ²		
	Otros usos	0,49 m ² /m ²	0,19 m ² /m ²		0,20 m ² /m ²	
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	554,94 €/m ²	554,76 €/m ²	603,00 €/m ²		
	Otros usos	282,26 €/m ²	282,44 €/m ²	307,00 €/m ²	307,00 €/m ²	
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,6369	0,6607	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,03	1,03	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

Anexo de Valoración

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo	Parcela media de la muestra	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Bajera	Porche
Valor medio estimado	129.458,23 €	124.576,46 €	160.397,00 €	20.043,00 €	1.848,00 €
Valor suelo sin consolidar	978,44 €				
Valor suelo libre consolidado	1.186,89 €	1.937,06 €	1.836,00 €		
Valor por m2 construido	674,26 €/m2	651,72 €/m2	949,42 €/m2		
Valor de repercusión del suelo	176,32 €/m2	176,00 €/m2	176,00 €/m2	89,00 €/m2	

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la parcela tipo 07AA de la zona de valor 07 es de 1.220,00 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 1.053,00 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 533,00 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar

3.8 Zona de valor 08UU. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado entorno a la calle Camino al Paraje La Cañada y Sector 16

3.8.1 Parcela tipo 08UU. Análisis de mercado de suelos

Zona de valor que incluye dos enclaves residenciales, el primero en el sector 14 del Plan General Municipal de San Adrián junto a la calle Camino al Paraje La Cañada y el segundo en el Sector 16 en el paraje Barcaba. Las parcelas disponen de una construcción principal de dos plantas destinadas a vivienda y garaje, edificios anexos destinados a almacén y zona ajardinada.

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

Suelos							
Código de identificación	Superficie parcela	Superficie edificable		Cargas de urbanización por m2	Valor declarado actualizado	Valor m2 actualizado	Valor repercusión
		Uso predominante	Resto de usos				
21502834	3.754,00	187,70	488,02	16,80	28.762,04 €	7,66 €/m2	108,02 €/m2
21501692	992,80	49,64	198,56		96.552,00 €	97,25 €/m2	272,66 €/m2
Medias	2.373,40	118,67	343,29	8,40	62.657,02 €	52,46 €/m2	190,34 €/m2

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

$$VSN C_{ik} = [(VR_{ivk} \times (E_{ivk} + E_{io k} \times (q_b/q_v))) - CU_{ik}] \times c05_k \times c082_k \times SNC_{ik} + SLC_{ik} \times VR_{ivk} \times 10\% \times c082_k$$

$$VR_{ivk} = \frac{(VSN C_{ik}/c082_k) + CU_{ik} \times SNC_{ik} \times c05_k}{(E_{ivk} + E_{io k} \times (q_b/q_v)) \times SNC_{ik} \times c05_k + SLC_{ik} \times 10\%}$$

Siendo:

Anexo de Valoración

$VSNC_{ik}$	Valor del suelo no consolidado del recinto k del polígono i
SNC_{ik}	Suelo no consolidado del recinto k del polígono i
VR_{ik}	Valor de repercusión para el uso residencial del recinto k del polígono fiscal i
SLC_{ik}	Suelo libre consolidado del recinto k del polígono i
10 %	Porcentaje del valor de repercusión de uso residencial del recinto estimado como suelo libre consolidado
E_{rik}	Edificabilidad para el uso residencial del recinto k del polígono fiscal i
E_{rok}	Edificabilidad para el resto de usos del recinto k del polígono fiscal i
CU_{ik}	coste de urbanización por m ² aplicable al recinto k del polígono fiscal i
$c05_k$	Coficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5
$c082_k$	Coficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 8.2
q_v	Coficiente de caracterización de la vivienda derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración
q_b	Coficiente de caracterización del almacén derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración

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 ha reducido las expectativas de obtención de beneficios en la promoción de viviendas, se establece la siguiente tabla:

Características parcela media de catastro y parcela tipo	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada			
		Vivienda	Almacén	Porche	
Superficie parcela	951,16 m2	951,00 m2			
Superficie construida	Vivienda	123,10 m2	123,00 m2		
	Almacén	35,96 m2		36,00 m2	
	Porche	44,49 m2		44,00 m2	
Coficiente de valor tipo medio	1,20	1,16	0,59	0,48	
Año de construcción	2.007	2.018	2.018	2.018	
Edificabilidad real	Vivienda	0,13 m2/m2	0,12 m2/m2		
	Otros usos	0,08 m2/m2		0,08 m2/m2	
Edificabilidad ponencia	Vivienda	0,25 m2/m2	0,25 m2/m2		
	Otros usos	0,07 m2/m2		0,07 m2/m2	
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	603,00 €/m2	603,00 €/m2		
	Otros usos	307,00 €/m2		307,00 €/m2 250,00 €/m2	
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	1,40	1,40	1,40	1,40	
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,7265	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	1,15	1,15	1,15	1,15	
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,05	1,05	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado	137.520,71 €	130.622,00 €	20.853,00 €	21.975,00 €	
Valor por m2 construido	675,64 €/m2	854,43 €/m2			
Valor suelo libre consolidado	8.628,90 €	7.988,40 €			
Valor suelo sin consolidar	10.095,35 €	9.745,72 €			
Valor de repercusión del suelo	108,00 €/m2	108,00 €/m2	54,00 €/m2		

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la parcela tipo 08UU de la zona de valor 08 es de 1.171,00 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 975,00 m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

Anexo de Valoración

El valor estimado para los locales en planta baja es 492,00 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

3.9 Zona de valor 09. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado en los Sectores 05 y 11

3.9.1 Parcela tipo 09UU. Análisis de mercado de suelos

Zona de valor que incluye varios enclaves residenciales, distribuidos entre los sectores 05 y 11 del Plan General Municipal de San Adrián. Las parcelas disponen de una construcción principal de dos plantas destinadas a vivienda y garaje, edificios anexos destinados a almacén y zona ajardinada.

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

Suelos							
Código de identificación	Superficie parcela	Superficie edificable		Cargas de urbanización por m2	Valor declarado actualizado	Valor m2 actualizado	Valor repercusión
		Uso predominante	Resto de usos				
21501908	1.917,41	479,35	1.438,06		359.525,44 €	187,51 €/m2	202,24 €/m2
21502234	651,80	162,95	488,85		96.654,77 €	148,29 €/m2	159,94 €/m2
Medias	1.284,61	321,15	963,45		228.090,10 €	167,90 €/m2	181,09 €/m2

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

$$VSNC_{ik} = [(VR_{ivk} \times (E_{ivk} + E_{ioK} \times (q_b/q_v))) - CU_{ik}] \times c05_k \times c082_k \times SNC_{ik} + SLC_{ik} \times VR_{ivk} \times 10\% \times c082_k$$

$$VR_{ivk} = \frac{(VSNC_{ik}/c082_k) + CU_{ik} \times SNC_{ik} \times c05_k}{(E_{ivk} + E_{ioK} \times (q_b/q_v)) \times SNC_{ik} \times c05_k + SLC_{ik} \times 10\%}$$

Siendo:

- VSNC_{ik} Valor del suelo no consolidado del recinto k del polígono i
- SNC_{ik} Suelo no consolidado del recinto k del polígono i
- VR_{ivk} Valor de repercusión para el uso residencial del recinto k del polígono fiscal i
- SLC_{ik} Suelo libre consolidado del recinto k del polígono i
- 10 % Porcentaje del valor de repercusión de uso residencial del recinto estimado como suelo libre consolidado
- E_{ivk} Edificabilidad para el uso residencial del recinto k del polígono fiscal i
- E_{ioK} Edificabilidad para el resto de usos del recinto k del polígono fiscal i
- CU_{ik} coste de urbanización por m² aplicable al recinto k del polígono fiscal i
- c05_k Coeficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5
- c082_k Coeficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 8.2
- q_v Coeficiente de caracterización de la vivienda derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración
- q_b Coeficiente de caracterización del almacén derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración

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

Anexo de Valoración

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 ha reducido las expectativas de obtención de beneficios en la promoción de viviendas, se establece la siguiente tabla:

Características parcela media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Porche
Superficie parcela		665,74 m2	666,00 m2		
Superficie construida	Vivienda	209,10 m2	209,00 m2		
	Almacén	90,04 m2		90,00 m2	
	Porche	23,31 m2			23,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		1,25	1,16	0,59	0,48
Año de construcción		2.005	2.018	2.018	2.018
Edificabilidad real	Vivienda	0,31 m2/m2	0,31 m2/m2		
	Otros usos	0,17 m2/m2		0,17 m2/m2	
Edificabilidad ponencia	Vivienda	0,31 m2/m2	0,31 m2/m2		
	Otros usos	0,17 m2/m2		0,17 m2/m2	
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	649,78 €/m2	603,00 €/m2		
	Otros usos	330,82 €/m2		307,00 €/m2	250,00 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,7034	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,00	1,00	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado		225.754,38 €	219.582,00 €	49.084,00 €	10.708,00 €
Valor por m2 construido		700,13 €/m2	867,62 €/m2		
Valor suelo libre consolidado		7.589,38 €	7.592,40 €		
Valor suelo sin consolidar					
Valor de repercusión del suelo		159,00 €/m2	159,00 €/m2	80,00 €/m2	

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la parcela tipo 09UU de la zona de valor 09 es de 1.212,00 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 1,028,00 m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para los locales en planta baja es 522,00 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

3.10 Zona de valor 10. Áreas de actividad industrial

3.10.1 Parcela tipo 10II. Análisis de mercado de suelos

Zona de valor, al norte y al oeste del núcleo residencial, que incluye todos los suelos industriales de San Adrián tanto los desarrollados como los clasificados como urbanizables por la nueva normativa urbanística.

Anexo de Valoración

La parcela media de las muestras de mercado tiene en cuenta los datos literales establecidos en el sistema general de caracterización de las unidades inmobiliarias constituidas por construcción y recogidos en el artículo 17.3.b del Reglamento. Considerándose, de entre dichas características, más relevantes las de superficie de los recintos, 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	Valor repercusión
		Uso predominante	Resto de usos				
21502791	5.816,70	2.850,18		20,71	36.000,62 €	6,19 €/m2	57,12 €/m2
21502792	5.344,60	2.618,85		20,71	58.414,23 €	10,93 €/m2	68,50 €/m2
21502829	8.235,50	4.035,40		20,71	126.002,18 €	15,30 €/m2	78,99 €/m2
21502830	8.788,70	4.921,67		26,92	136.702,43 €	15,55 €/m2	80,75 €/m2
21502831	6.090,90	2.984,54		20,71	120.584,09 €	19,80 €/m2	89,79 €/m2
21502833	3.605,00	1.766,45		20,71	40.936,00 €	11,36 €/m2	69,52 €/m2
21501996	3.605,00	1.766,45		20,71	44.735,00 €	12,41 €/m2	72,05 €/m2
21502832	3.605,00	1.766,45		20,71	49.459,20 €	13,72 €/m2	75,20 €/m2
21502208	5.058,41	3.743,22			223.872,22 €	44,26 €/m2	70,36 €/m2
21503001	4.647,00	2.602,32		26,92	57.344,00 €	12,34 €/m2	74,00 €/m2
21502383	4.082,50	1.755,48	694,03	26,46	63.306,00 €	15,51 €/m2	83,06 €/m2
21502382	4.082,50	1.755,48	694,03	26,46	89.470,00 €	21,92 €/m2	96,16 €/m2
Medias	5.246,82	2.713,87	115,67	20,98	87.235,50 €	16,61 €/m2	76,29 €/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 en un 50 %, según la siguiente formulación:

$$VSNC_{ik} = [(\sum_j VR_{ivk} \times (E_{ivk} + E_{io k} \times 0,50)) - CU_{ik}] \times c05_k \times c082_k$$

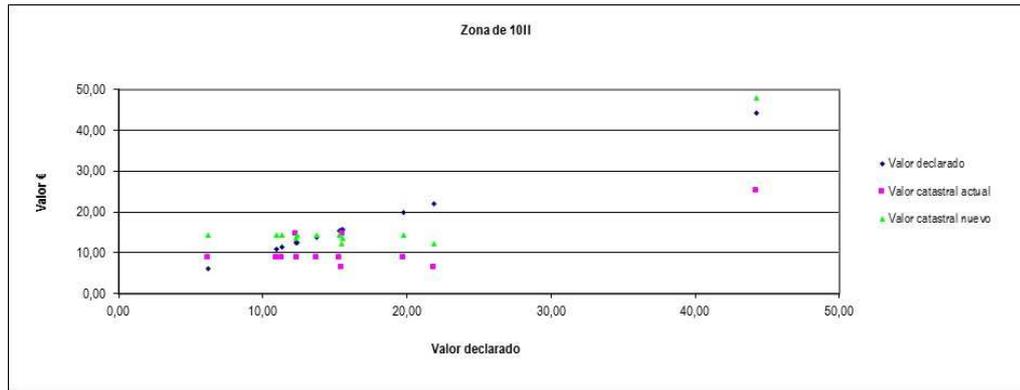
$$VR_{ivk} = \frac{(VSNC_{ik} / (c05_k \times c082_k)) + CU_{ik}}{E_{ivk} + E_{io k} \times 0,50}$$

Siendo:

$VSNC_{ik}$	Valor del suelo no consolidado del recinto k del polígono i por unidad de superficie
VR_{ivk}	Valor de repercusión para el uso industrial del recinto k del polígono fiscal i
E_{ivk}	Edificabilidad para el uso industrial en plantas bajas del recinto k del polígono fiscal i
$E_{io k}$	Edificabilidad para todos los usos en plantas elevadas 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 del recinto k, de acuerdo a la norma 8.2

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 76,29 €/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:

Anexo de Valoración



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	Entreplanta
Superficie parcela		5.130,96 m2	5.130,00 m2	
Superficie construida	Nave industrial	2.543,38 m2	2.543,00 m2	
	Entreplanta	37,04 m2	37,00 m2	37,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		0,50	0,50	0,25
Año de construcción		2.004	2.018	2.018
Edificabilidad real	Planta baja	0,49 m2/m2	0,49 m2/m2	
	Resto plantas	0,01 m2/m2		0,01 m2/m2
Edificabilidad ponencia	Planta baja	0,69 m2/m2	0,69 m2/m2	
	Resto plantas	0,07 m2/m2		0,07 m2/m2
Coste ejecución material estimado (Em)	Nave industrial	239,20 €/m2	260,00 €/m2	130,00 €/m2
	Entreplanta	119,60 €/m2		
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,36	1,36	1,36
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,6928	1,0000	1,0000
	Uso	0,90	1,00	1,00
	Conservación	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,12	1,12	1,12
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		813.468,58 €	1.132.174,00 €	8.727,00 €
Valor suelo sin consolidar		68.263,93 €	71.649,02 €	
Valor por m2 construido		315,25 €/m2	442,21 €/m2	
Valor de repercusión del suelo		57,00 €/m2	57,00 €/m2	28,00 €/m2

Anexo de Valoración

El valor estimado para la nave industrial de nueva construcción en la parcela tipo 10II de la zona de valor 10 es de 418,00 €/m2 de superficie construida.

3.11 Zona de valor 11. Área de actividad comercial junto a la carretera de Estella.

3.11.1 Parcela tipo 11II. Análisis de mercado de suelos.

Zona de valor, al norte del núcleo residencial junto a la carretera de Estella, que incluye los suelos de uso terciario de San Adrián clasificados como urbanizables en desarrollo por la nueva normativa urbanística.

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

Suelos							
Código de identificación	Superficie parcela	Superficie edificable		Cargas de urbanización por m2	Valor declarado actualizado	Valor m2 actualizado	Valor repercusión
		Uso predominante	Resto de usos				
21502007	22.246,10	9.788,28	5.116,60	20,56	506.823,91 €	22,78 €/m2	85,33 €/m2
21502013	11.053,39	4.863,49	2.542,28	20,56	306.532,75 €	27,73 €/m2	95,82 €/m2
21502180	1.497,20	658,77	344,36	20,56	24.241,19 €	16,19 €/m2	71,36 €/m2
Medias	11.598,90	5.103,51	2.667,75	20,56	279.199,28 €	22,24 €/m2	84,17 €/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 en un 50 %, según la siguiente formulación:

$$VSNC_{ik} = [(VR_{ivk} \times (E_{ivk} + E_{iok} \times (qb / q_v))) - CU_{ik}] \times c05_k \times c082_k \times SNC_{ik}$$

$$VR_{ivk} = \frac{(VSNC_{ik} / c082_k) + CU_{ik} \times SNC_{ik} \times c05}{(E_{ivk} + E_{iok} \times (qb / q_v)) \times SNC_{ik} \times c05}$$

Siendo:

- $VSNC_{ik}$ Valor del suelo no consolidado del recinto k del polígono i
- SNC_{ik} Suelo no consolidado del recinto k del polígono i
- VR_{ivk} Valor de repercusión para el uso residencial del recinto k del polígono fiscal i
- E_{ivk} Edificabilidad para el uso residencial del recinto k del polígono fiscal i
- E_{iok} Edificabilidad para el resto de usos del recinto k del polígono fiscal i
- CU_{ik} coste de urbanización por m² aplicable al recinto k del polígono fiscal i
- $c05_k$ Coeficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5
- $c082_k$ Coeficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 8.2
- q_v Coeficiente de caracterización de la vivienda derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración
- q_b Coeficiente de caracterización del almacén derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración

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

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

Anexo de Valoración

en la promoción de naves comerciales y estimando el coste de ejecución material correspondiente a cada unidad inmobiliaria en función del módulo de ejecución material y del cuadro de valores tipo establecidos en la capítulo II.4.2) y II.1.a) de los parámetros generales de valoración, se establece la siguiente tabla:

Características de la parcela tipo		Parcela tipo adoptada	
Superficie parcela		1.000,00 m2	
Uso		Nave industrial	Almacén
Planta		Baja	Entreplanta
Superficie construida		700,00 m2	350,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		0,80	0,40
Año de construcción		2.018	2.018
Edificabilidad ponencia		0,70 m2/m2	0,35 m2/m2
Coste ejecución material estimado (Em)		416,00 €/m2	208,00 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,36	1,36
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,12	1,12
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00
Valor medio estimado		451.696,00 €	112.728,00 €
Valor por m2 construido		537,55 €	
Valor de repercusión del suelo		71,00 €/m2	35,00 €/m2

El valor estimado para la nave industrial de nueva construcción en la parcela tipo 11II de la zona de valor 11 es de 646,00 €/m2 de superficie construida.

3.12 Zona de valor 12. Diseminado

3.12.1 Parcela tipo 12DD. Análisis de mercado de casa de campo con uso residencial

La zona recoge todas las construcciones en suelo con aprovechamiento agroforestal del municipio y el suelo que puedan tener vinculado.

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

Casa de campo									
Código de identificación	Superficies				Coeficientes			Valor declarado actualizado	
	Parcela	Vivienda	Almacén	Porche	Tipo	Antigüedad	Conservación		Superficie
21502574	645,00	20,00			0,42	0,5931	1,00	1,08	21.535,20 €
21500351	645,00	20,00			0,42	0,5931	1,00	1,08	25.322,40 €

Anexo de Valoración

Casa de campo									
Código de identificación	Superficies				Coeficientes				Valor declarado actualizado
	Parcela	Vivienda	Almacén	Porche	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
21501037	712,74	41,41		38,54	0,94	0,6975	1,00	1,08	97.500,00 €
21502705	520,00	18,00			1,16	0,5153	1,00	1,08	18.979,48 €
21501048	229,00		229,00		0,45	0,5734	1,00	1,00	61.777,17 €
21501055	1.185,80		374,50		0,34	0,5489	0,95	1,00	89.150,00 €
21502015	2.011,00	79,00		26,00	0,94	0,6000	1,00	1,07	44.742,60 €
Medias	849,79	25,49	86,21	9,22	0,67	0,5888	0,99	1,06	51.286,69 €

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 5.1.12 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. El valor de repercusión para usos diferentes al residencial (Almacenaje, agrario, industrial, singulares y auxiliares) y el valor del suelo libre consolidado, se fija en 3,00 €/m2.

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:

Siendo:

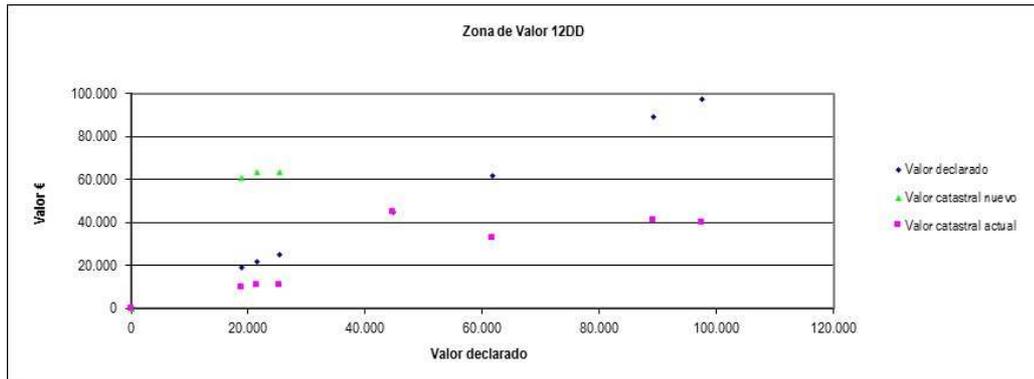
$$VR_{i10} = \frac{VM_{i0} - \sum_j VAC_{ij} - SUI_b \times 3,00 - SLC \times 3,00}{(SUI_v \times c \times 24 \times k_s)}$$

- VR_{i10} Valor Básico de Repercusión por metro cuadrado del suelo del uso predominante en el polígono fiscal i
- VM_{i0} Valor de mercado global de la parcela tipo del polígono fiscal i
- VAC_{ij0} Valor actual del total de superficie construida del uso j en la parcela-tipo del polígono fiscal i
- ks_j Coeficiente 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.
- $C24$ Coeficiente corrector del valor de repercusión según la Norma 25
- EM_b Coste de ejecución material del almacén en planta baja de la parcela tipo
- EM_v Coste de ejecución material de la vivienda en la parcela tipo
- SNC Superficie no consolidada en el recinto en el que se ubica la U.I.
- E_v Edificabilidad para el uso vivienda del recinto
- E_b Edificabilidad para el resto de usos del recinto
- q_v Coeficiente de caracterización de la vivienda derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración
- q_b Coeficiente de caracterización del almacén derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración
- SLC Superficie libre consolidada en el recinto en el que se ubica la U.I.
- % Porcentaje del valor de repercusión correspondiente al suelo libre consolidado.

Características del bien inmobiliario medio de la muestra														
Superficie				Coeficiente valor tipo medio	Año construcción	Coste ejecución material estimado (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción		Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Correctores del valor de repercusión		Valor medio estimado	Valor de repercusión del suelo por m2 construido
Parcela	Vivienda	Almacén	Porche					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta		
849,79	25,49	86,21	9,22	0,67	1.991	320,53	1,52	0,5888	0,99	1,25	1,08	1,00	51.286,69 €	712,26 €/m2

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 712,26 €/m2 sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparando dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:

Anexo de Valoración



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 1,55 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			
			Casa de campo con uso residencial	Almacén	Porche	
Superficie parcela	849,79 m2	610,00 m2	610,00 m2			
Superficie construida	Casa de campo con uso residencial	25,49 m2	43,31 m2	44,00 m2		
	Almacén	86,21 m2	16,81 m2		17,00 m2	
	Porche	9,22 m2	11,25 m2			11,00 m2
Coefficiente de valor tipo medio	0,67	0,75	0,92	0,59	0,48	
Año de construcción	1.991	1.994	2.018	2.018	2.018	
Edificabilidad real	Casa de campo con uso residencial	0,03 m2/m2	0,07 m2/m2	0,07 m2/m2		
	Otros usos	0,11 m2/m2	0,03 m2/m2		0,05 m2/m2	
Edificabilidad ponencia	Casa de campo con uso residencial	0,02 m2/m2	0,04 m2/m2	0,07 m2/m2		
	Otros usos	0,13 m2/m2	0,07 m2/m2		0,4 m2/m2	
Coste ejecución material estimado (Em)	Casa de campo con uso residencial	320,53 €/m2	358,50 €/m2	478,00 €/m2		
	Otros usos	205,56 €/m2	230,25 €/m2		307,00 €/m2	250,00 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción(Kc)	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5888	0,6112	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,99	0,96	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado	26.400,39 €	21.948,62 €	33.054,00 €	7.746,00 €	4.135,00 €	
Valor suelo libre consolidado	3.502,33	2.605,91	1.614,00			
Valor por m2 construido	218,33 €/m2	307,54 €/m2	624,10 €/m2			
Valor de repercusión del suelo	48,65 €/m2	48,00 €/m2	48,00 €/m2	3,00 €/m2	3,00 €/m2	

Anexo de Valoración

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la parcela tipo 12DD de la zona de valor 12 es de 903,00 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 729,00 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 434,00 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

3.13 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 carecen de delimitación gráfica, pudiendo ubicarse en cualquiera de las zonas de valor definidas anteriormente.

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado inmobiliario, se asimila el precio de venta de las viviendas protegidas de régimen general al correspondiente a las de régimen especial, con los módulos máximos fijados por la Orden Foral 464/2018, de 14 de diciembre, del Consejero de Derechos Sociales, por la que se determinan los módulos aplicables a las actuaciones protegibles en materia de vivienda para el año 2019, corrigiéndose el resto de valores en la proporción correspondiente a los diferentes tipos de vivienda protegida.

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 5.1.09 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_{j0} Valor actual del total de superficie construida del uso j en la unidad inmobiliaria-tipo del polígono fiscal i
- k_{sj} Coeficiente 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	0,505	1,000	0,470	1,000	0,670
Año construcción	2.019	2.019	2.019	2.019	2.019	2.019
Coste ejecución material estimado (Em)	520,00 €/m2	263,00 €/m2	520,00 €/m2	244,00 €/m2	520,00 €/m2	348,00 €/m2

Anexo de Valoración

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
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,57	1,57	1,57	1,57	1,57	1,57
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29
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	130.483,25 €	22.972,60 €	128.151,00 €	21.221,90 €	140.057,75 €	30.317,00 €
	Valor m2 construido	1.063,00 €/m2	538,00 €/m2	1.044,00 €/m2	497,00 €/m2	1.141,00 €/m2	710,00 €/m2
Valor de repercusión del suelo por m2 construido		191,00 €/m2	96,00 €/m2	176,00 €/m2	88,00 €/m2	251,00 €/m2	126,00 €/m2

3.14 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 5.1.10 de este documento) y costes del proceso inmobiliario (punto 5.2.6 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_{ij0} Valor actual del total de superficie construida del uso j en la unidad inmobiliaria-tipo del polígono fiscal i
- k_{sij} Coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en el polígono fiscal i
- S_{vj} 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	0,48
Año de construcción		2.019	2.019

Anexo de Valoración

Características de la parcela tipo		Vivienda precio pactado	
		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Almacén
Edificabilidad real	Vivienda	0,69 m2/m2	
	Otros usos		0,21 m2/m2
Edificabilidad ponencia	Vivienda	0,69 m2/m2	
	Otros usos		0,21 m2/m2
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	572,00 €/m2	
	Otros usos		250,00 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,57	1,57
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,29	1,29
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		187.554,00 €	25.077,00 €
Valor por m2 construido		1.166,96 €/m2	
Valor de repercusión del suelo		346,00 €/m2	151,00 €/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 494,00 Euros/m2, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina.....	9,37 m²	Superficie construida privada....	85,25 m²
Superficie 1 baño.....	4,32 m²	P.P. común rellano escalera.....	6,38 m²
Superficie aseo.....	3,14 m²	P.P. común portal de acceso.....	3,23 m²
Superficie útil.....	75,01 m²	P.P. sala cuarto calderas.....	3,30 m²
Fachada a calle.....	9,04 ml	P.P. cuarto de contadores.....	0,78 m²
Fachada a patios.....	5,66 ml	Superficie construida.....	105,00 m²
Medianil 1/2 asta.....	20,44 ml	Carpintería exterior.....	8,19 m²
Tabicón distribuciones.....	23,94 ml	Carpintería interior.....	17,57 m²
Tabique distribuciones.....	15,31 ml	Altura edificación.....	S+B+3
Conductos ventilación.....	0,46 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					105,00 m² constru.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Valor m²	%
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno resistencia indicada, incluso replanteos	m³	0,03206	39,95 €	1,28 €	0,259
terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,00354	72,12 €	0,26 €	0,052
4 Kg/cm²	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,02851	115,23 €	3,29 €	0,665

Anexo de Valoración

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							105,00 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Valor m ²	%	
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,90910	0,93 €	0,85 €	0,172	
	Total capítulo cimentación por m ² construido.				5,67 €	1,147	
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,01216	29,69 €	0,36 €	0,073	
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00194	43,73 €	0,08 €	0,017	
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00580	33,51 €	0,19 €	0,039	
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01527	26,28 €	0,40 €	0,081	
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,04490	21,40 €	0,96 €	0,194	
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,00812	19,82 €	0,16 €	0,033	
3	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00009	213,69 €	0,02 €	0,004	
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00249	169,39 €	0,42 €	0,086	
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00566	135,74 €	0,77 €	0,155	
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				3,37 €	0,683	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00369	156,42 €	0,58 €	0,117	
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00369	165,04 €	0,61 €	0,123	
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00028	1.673,64 €	0,46 €	0,094	
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00028	4.150,45 €	1,15 €	0,232	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,05238	27,47 €	1,44 €	0,291	
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00691	27,95 €	0,19 €	0,039	
	Caja general de protección	ud	0,00046	392,49 €	0,18 €	0,037	
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01381	37,90 €	0,52 €	0,106	
	Total capítulo acometidas por m ² construido				5,13 €	1,039	
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	12,5989	0,93 €	11,74 €	2,377	
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,18035	64,64 €	11,66 €	2,360	
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,74066	13,02 €	9,64 €	1,952	
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,93 €	1,03 €	0,208	
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,77736	7,79 €	6,06 €	1,226	
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	24,02 €	24,02 €	4,862	
3	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,62 €	0,62 €	0,125	
	Total capítulo estructura por m ² construido				64,76 €	13,110	
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,20000	65,17 €	13,03 €	2,638	
5	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01454	40,93 €	0,60 €	0,120	
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02000	67,77 €	1,36 €	0,274	
	Canalón de PVC	ml	0,02936	29,98 €	0,88 €	0,178	
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,04404	23,80 €	1,05 €	0,212	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,02642	135,60 €	3,58 €	0,725	
	Total capítulo cubierta por m ² construido				20,50 €	4,149	
Conductos ventilación	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00635	443,61 €	2,82 €	0,570	
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m ³ /h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00952	219,51 €	2,09 €	0,423	
Superf. Ocupad 0,0061 m ² /m ²	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,05857	14,74 €	0,86 €	0,175	
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,05714	12,95 €	0,74 €	0,150	
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02857	21,24 €	0,61 €	0,123	
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,05857	14,74 €	0,86 €	0,175	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03810	49,02 €	1,87 €	0,378	
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,06667	18,83 €	1,26 €	0,254	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				11,10 €	2,248	
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 7 ,incluso manchado	m ²	0,22182	63,94 €	14,18 €	2,871	
Coef. Facha. 0,12058 ml/m ² SUM	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,37710	5,09 €	1,92 €	0,388	
	Tabique de fachada calle	m ²	0,16995	16,86 €	2,86 €	0,580	
	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m ²	0,15324	47,17 €	7,23 €	1,463	
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,14007	5,09 €	0,71 €	0,144	
Coef. vennti. 0,1092 m ² /m ² sum	Tabique de fachada patio	m ²	0,14584	16,86 €	2,46 €	0,498	
	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,02871	40,80 €	1,17 €	0,237	
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06623	19,95 €	1,32 €	0,267	
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05134	23,89 €	1,23 €	0,248	
Superficie ocupada 0,0950 m ² /m ²	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,13930	24,03 €	3,35 €	0,678	
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m ²	0,48805	13,79 €	6,73 €	1,362	
	Tabicón distribuciones	m ²	0,51994	21,12 €	10,98 €	2,223	
	Tabique en distribuciones	m ²	0,33043	16,86 €	5,57 €	1,128	
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				59,71 €	12,088	
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,69263	9,61 €	16,27 €	3,293	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,55587	10,33 €	5,74 €	1,162	
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m ²	0,15848	17,35 €	2,75 €	0,556	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,11 €/m ² compra)	m ²	0,62060	25,15 €	15,61 €	3,160	
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				40,37 €	8,172	

Anexo de Valoración

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							105,00 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Valor m ²	%	
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m ²	0,31531	7,05 €	2,22 €	0,450	
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,22642	5,36 €	1,21 €	0,246	
	Aislamiento suelos vivienda 1°. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m ³	m ²	0,23812	4,80 €	1,14 €	0,232	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m ²	0,47623	3,65 €	1,74 €	0,352	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,07003	17,16 €	1,20 €	0,243	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,15714	14,18 €	2,23 €	0,451	
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido					9,75 €	1,974
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (6 €/m ² compra), pegado, incluso solera	m ²	0,16029	32,68 €	5,24 €	1,060	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m ²	0,55406	32,69 €	18,11 €	3,667	
	Rodapié DM 7x1,20 cm barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,64549	3,69 €	2,38 €	0,483	
	Total capítulo de solados por m ² construido					25,74 €	5,210
Carpintería exterior 0,1092 m ² /m ² sum	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m ²	0,06943	116,92 €	8,12 €	1,643	
	Balcón madera pino del país incluso pintura 1,60x2,20 m.	m ²	0,00858	108,80 €	0,93 €	0,189	
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25388	5,71 €	1,45 €	0,294	
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,07801	27,17 €	2,12 €	0,429	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25388	1,99 €	0,51 €	0,102	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,06623	28,34 €	1,88 €	0,380	
	Persiana de plástico totalmente instalada	m ²	0,09517	20,24 €	1,93 €	0,390	
	Vidrio climatit 4+12+4 sobre carpintería madera	m ²	0,07021	24,32 €	1,71 €	0,346	
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido					18,64 €	3,773
Carpintería interior 0,234 m ² /m ² sum	Puerta entrada lisa RF-30 incluso barniz	m ²	0,00952	358,10 €	3,41 €	0,690	
	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	m ²	0,03476	173,31 €	6,02 €	1,220	
	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	m ²	0,02857	160,49 €	4,59 €	0,928	
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	m ²	0,01905	185,23 €	3,53 €	0,714	
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,16733	15,64 €	2,62 €	0,530	
Total capítulo carpintería interior por m ² construido					20,17 €	4,082	
Fontanería Cocina 1 Baño 1 Aseo 1	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00079	1.360,03 €	1,08 €	0,219	
	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00952	129,00 €	1,23 €	0,249	
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,19905	12,46 €	2,48 €	0,502	
	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,00952	180,41 €	1,72 €	0,348	
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00952	252,44 €	2,40 €	0,487	
	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,00952	241,53 €	2,30 €	0,466	
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00952	310,23 €	2,95 €	0,598	
	Bañera 1,2, lavabo, inodoro "Victoria" grifería monomando Victoria aseo	ud	0,00952	454,46 €	4,33 €	0,876	
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,00952	270,81 €	2,58 €	0,522	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00952	396,64 €	3,78 €	0,765	
	Bañera 1,7, lavabo, inodoro, bidé, "Victoria" grifería Monomando Victoria baño	ud	0,00952	575,41 €	5,48 €	1,109	
	Ayudas albañilería	ud	0,00952	357,34 €	3,40 €	0,689	
Total capítulo de fontanería por m ² construido					33,73 €	6,829	
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00040	971,80 €	0,39 €	0,078	
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00040	12.623,92 €	5,01 €	1,014	
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00040	13.053,13 €	5,18 €	1,049	
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00040	1.750,60 €	0,69 €	0,141	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00040	1.942,48 €	0,77 €	0,156	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00040	3.883,74 €	1,54 €	0,312	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00040	7.812,36 €	3,10 €	0,628	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00040	15.538,02 €	6,17 €	1,248	
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04206	70,12 €	2,95 €	0,597	
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04206	58,04 €	2,44 €	0,494	
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00952	682,89 €	6,50 €	1,317	
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53219	11,24 €	5,98 €	1,211	
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07429	136,33 €	10,13 €	2,050	
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00734	263,93 €	1,94 €	0,392	
Ayudas de albañilería	ud	0,00952	218,24 €	2,08 €	0,421		
Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido					54,87 €	11,107	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m ² útiles	ud	0,00952	1.104,77 €	10,52 €	2,130	
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00952	582,02 €	5,54 €	1,122	
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00952	127,54 €	1,21 €	0,246	
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00952	90,55 €	0,86 €	0,175	
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00952	158,77 €	1,51 €	0,306	
	Total capítulo de energía solar por m ² construido					19,65 €	3,978
Electricidad	Unidad de contador en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00952	74,93 €	0,71 €	0,144	
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación alta 8 kw	ml	0,19905	13,21 €	2,63 €	0,532	
	Cuadro de protección electrificación alta 8Kw 5 circuitos + 2 calefacción	ud	0,00952	184,92 €	1,76 €	0,357	

Anexo de Valoración

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							105,00 m ² constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Valor m ²	%	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00952	251,97 €	2,40 €	0,486	
	Puntos de luz, tomas de energía, punto de timbre vivienda	ud	0,00952	1.135,23 €	10,81 €	2,189	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00952	117,58 €	1,12 €	0,227	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00952	68,97 €	0,66 €	0,133	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00031	3.163,65 €	0,98 €	0,197	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00952	425,68 €	4,05 €	0,821	
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				25,12 €	5,085	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00034	406,97 €	0,14 €	0,028	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00340	59,42 €	0,20 €	0,041	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00578	11,74 €	0,07 €	0,014	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00340	8,12 €	0,03 €	0,006	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00034	133,04 €	0,05 €	0,009	
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00034	114,46 €	0,04 €	0,008	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00510	6,62 €	0,03 €	0,007	
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00034	766,50 €	0,26 €	0,053	
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribui.	ud	0,00034	2.538,86 €	0,86 €	0,175	
8 tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02381	11,17 €	0,27 €	0,054	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,02245	13,85 €	0,31 €	0,063	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,02245	12,38 €	0,28 €	0,056	
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00272	217,74 €	0,59 €	0,120	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00204	133,24 €	0,27 €	0,055	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00952	96,89 €	0,92 €	0,187	
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02857	116,56 €	3,33 €	0,674	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00952	141,62 €	1,35 €	0,273	
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				9,00 €	1,822	
Ascensor	Contador trifásico y línea distribuidora a cuadro ascensor 4x16+1x16	ud	0,00061	867,30 €	0,53 €	0,107	
Sótano	Cuadro de ascensor	ud	0,00061	412,11 €	0,25 €	0,051	
1	Derivaciones a cabina ascensor	ud	0,01928	3,07 €	0,06 €	0,012	
Planta baja	Puntos de luz en recinto	ud	0,00304	21,99 €	0,07 €	0,014	
1	Escalera de plataforma en cuarto	ud	0,00061	126,71 €	0,08 €	0,016	
Plantas vivi.	Ascensor eléctrico paradas sótano, PB y viviendas, 1 m/s.450 Kg.6 personas	ud	0,00061	16.894,80 €	10,28 €	2,081	
3	Ayudas albañilería	ud	0,00061	399,51 €	0,24 €	0,049	
	Total capítulo de ascensor por m ² construido				11,50 €	2,328	
Pintura	Gotelé al temple en paredes	m ²	1,66156	2,11 €	3,51 €	0,711	
	Gotelé al temple en techos	m ²	0,55406	2,11 €	1,17 €	0,237	
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,16029	3,84 €	0,62 €	0,125	
	Total capítulo de pintura por m ² construido				5,30 €	1,073	
Varios	Limpeza de obra	ud	0,00952	221,79 €	2,11 €	0,428	
	Total capítulo de varios por m ² construido				2,11 €	0,428	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	4,82 €	4,82 €	0,977	
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido				4,82 €	0,977	
Elementos comunes	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo	m ²	0,05658	301,78 €	17,07 €	3,456	
	Recinto de ascensor	m ²	0,00724	153,66 €	1,11 €	0,225	
	Portal de acceso, fachada caravista, pavimento de terrazo	m ²	0,02803	458,15 €	12,84 €	2,599	
Superficie ocupada	Sala máquinas ascensor en cubierta o bajos, incluso gradas acceso	m ²	0,00412	263,98 €	1,09 €	0,220	
0,1085	Cuartos de contadores de agua, gas, electricidad y telecomunicaciones	m ²	0,00801	393,88 €	3,16 €	0,639	
	Recintos telecomunicaciones	m ²	0,00456	316,92 €	1,45 €	0,293	
m ² /m ²	Sala de calderas calefacción	m ²	0,01571	398,52 €	6,26 €	1,267	
	Total capítulo de elementos comunes por m ² construido				42,98 €	8,700	
	Total de ejecución material por m ² . construido de vivienda		105,00 m ²		494,00 €	100,0	

4.1.2 Zona de valor 02. Casco Histórico II. Entorno del Centro Urbano

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 14,42 m²

Superficie 1 baños 4,95 m²

Anexo de Valoración

Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	149,88 m ²
Fachada a calle	32,97 ml
Tabicón distribuciones	56,26 ml
Tabique distribuciones	11,37 ml
Superficie construida	173,00 m ²
Carpintería exterior	27,13 m ²
Carpintería interior	16,91 m ²
Superficie parcela	165,00 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			173,00	m ²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,13689	19,18 €	2,63 €	0,459
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	81,37 €	2,85 €	0,498
	2 Kg/cm ² Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,06442	106,98 €	6,89 €	1,205
	Hormi. limpi. Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,03747	168,49 €	6,31 €	1,104
	0,50 ml Total capítulo cimentación por m ² construido					18,68 €
Saneamiento Planta baja 1	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02008	33,70 €	0,68 €	0,118
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	26,03 €	0,50 €	0,087
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	21,38 €	1,94 €	0,339
	Plantas vivi. Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	19,88 €	0,31 €	0,055
	2 Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00717	182,21 €	1,31 €	0,228
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	208,40 €	3,17 €	0,554
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				7,90 €	1,381
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,01983	157,87 €	3,13 €	0,547
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,01983	157,87 €	3,13 €	0,547
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00358	1.411,19 €	5,06 €	0,884
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,01971	26,13 €	0,52 €	0,090
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,05376	27,76 €	1,49 €	0,261
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,08961	10,59 €	0,95 €	0,166
	Total capítulo acometidas por m ² construido				14,28 €	2,496
Estructura Planta baja 1	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m ³	0,01478	295,24 €	4,36 €	0,763
	Hierro en Total de la estructura 1 m ² construido	kg	11,0039	0,89 €	9,76 €	1,706
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en Total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16809	62,03 €	10,43 €	1,823
	Plantas vivi. Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,79333	12,38 €	9,82 €	1,717
	2 Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,89 €	0,98 €	0,171
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,72787	7,37 €	5,37 €	0,938
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	27,96 €	27,96 €	4,889
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,59 €	0,59 €	0,103
	Total capítulo estructura por m ² construido				69,26 €	12,109
Cubierta 3 Alturas	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	0,33333	40,30 €	13,43 €	2,348
	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	1,00000	36,45 €	36,45 €	6,373
	100,00 % Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02423	38,93 €	0,94 €	0,165
	inclinada Canalón de PVC	ml	0,06700	30,62 €	2,05 €	0,359
	2 Alturas Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,06030	25,26 €	1,52 €	0,266
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,06030	154,02 €	9,29 €	1,624
	Total capítulo cubierta por m ² construido				63,69 €	11,135
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02312	441,75 €	10,21 €	1,786
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,06821	14,86 €	1,01 €	0,177
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,04509	14,86 €	0,67 €	0,117
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,02312	126,77 €	2,93 €	0,512
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,05665	14,86 €	0,84 €	0,147
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02312	22,31 €	0,52 €	0,090
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03468	22,31 €	0,77 €	0,135
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05780	19,18 €	1,11 €	0,194
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				18,07 €	3,159
Tabiquerías Coef. Facha. 0,22	Fachada calle 1/2 asta lhd+COTTEGRAN RPB	m ²	0,43258	47,00 €	20,33 €	3,554
	0,22 Tabique de fachada calle	m ²	0,35856	18,50 €	6,63 €	1,160
	ml/m ² sum Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12406	20,66 €	2,56 €	0,448
	Alfeizar en ventanas 30x5 cm.	ml	0,10286	22,72 €	2,34 €	0,409

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Adosado 173,00 m ²				
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
Coef. Ventil. 0,181 m ² /m ² sum	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,83199	25,34 €	21,08 €	3,686
	Tabicón distribuciones	m ²	0,60129	24,27 €	14,59 €	2,552
	Tabique en distribuciones	m ²	0,20931	18,50 €	3,87 €	0,677
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				71,42 €	12,486
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,95086	10,83 €	21,13 €	3,695
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,79177	11,57 €	9,16 €	1,601
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,02890	17,87 €	0,52 €	0,090
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,11 Euros/m ² compra)	m ²	0,53737	25,81 €	13,87 €	2,425
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				44,68 €	7,811
Aislamientos	Aislamiento camaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	0,37838	7,65 €	2,90 €	0,506
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	1,06030	5,10 €	5,41 €	0,946
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,04002	16,32 €	0,65 €	0,114
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	MI	0,08092	15,60 €	1,26 €	0,221
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				10,22 €	1,787
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (5,40 Euros/m ² compra)	m ²	0,15789	33,90 €	5,35 €	0,936
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (5,40 Euros/m ² compra)	m ²	0,70845	33,90 €	24,01 €	4,198
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,73334	4,22 €	3,10 €	0,541
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,16647	53,69 €	8,94 €	1,563
	Zanquín madera en gradas	ud	0,18497	4,22 €	0,78 €	0,136
	Total capítulo de solados por m ² construido				42,18 €	7,374
Carpintería exterior 0,181 m ² /m ² sum	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m ²	0,13956	118,04 €	16,47 €	2,880
	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m ²	0,01725	102,69 €	1,77 €	0,310
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40844	5,44 €	2,22 €	0,388
	Colocacion carpintería exterior	m ²	0,15681	27,95 €	4,38 €	0,766
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40844	2,13 €	0,87 €	0,152
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,12406	28,14 €	3,49 €	0,610
	Persiana de plástico totalmente instalada	m ²	0,18618	19,96 €	3,72 €	0,650
	Vidrio climailit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,14113	23,14 €	3,27 €	0,571
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				36,19 €	6,327
Carpintería interior 0,098 m ² /m ² sum	Puerta acceso vivienda 2,20x1,20 madera maciza incluso barniz	ud	0,00578	524,75 €	3,03 €	0,530
	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03266	186,79 €	6,10 €	1,067
	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,02890	179,06 €	5,18 €	0,905
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,01734	193,52 €	3,36 €	0,587
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,15610	14,88 €	2,32 €	0,406
	Barandado escalera de 90 cm, perfilera metálica y pasamanos madera.	ml	0,05780	110,30 €	6,38 €	1,115
Total capítulo carpintería interior por m ² construido				26,36 €	4,609	
Fontanería Cocina 1 Baño 2 Aseo 1	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00578	351,59 €	2,03 €	0,355
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ml	0,12023	15,04 €	1,81 €	0,316
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00578	138,84 €	0,80 €	0,140
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00578	266,99 €	1,54 €	0,270
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00578	176,86 €	1,02 €	0,179
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00578	379,91 €	2,20 €	0,384
	Bañera 1,20, lavabo, inoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00578	458,74 €	2,65 €	0,464
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,01156	301,30 €	3,48 €	0,609
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01156	483,24 €	5,59 €	0,977
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama"grifería monomando Victoria Plus	ud	0,01156	581,42 €	6,72 €	1,175
Ayudas albañilería	ud	0,00578	457,53 €	2,64 €	0,462	
Total capítulo de fontanería por m ² construido				30,49 €	5,331	
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00578	1.759,33 €	10,17 €	1,778
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,05954	11,81 €	0,70 €	0,123
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00578	2.251,30 €	13,01 €	2,275
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,71040	15,49 €	11,01 €	1,924
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,09010	156,25 €	14,08 €	2,461
	Ayudas de albañilería	ud	0,00578	178,19 €	1,03 €	0,180
Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				50,00 €	8,741	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,00578	2.214,78 €	12,80 €	2,238
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00578	763,77 €	4,41 €	0,772
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				17,22 €	3,010
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00358	74,56 €	0,27 €	0,047
	Acometida a vivienda 2x16+ 1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,08530	10,59 €	0,90 €	0,158
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00578	204,52 €	1,18 €	0,207
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00578	405,41 €	2,34 €	0,410
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00578	1.464,10 €	8,46 €	1,480
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00578	240,47 €	1,39 €	0,243

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma		Adosado			173,00 m²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00358	342,27 €	1,23 €	0,214
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00358	3.130,74 €	11,22 €	1,962
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00578	424,17 €	2,45 €	0,429
	Total capítulo de electricidad por m² construido				29,45 €	5,148
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00096	356,53 €	0,34 €	0,060
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00963	57,93 €	0,56 €	0,098
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,01638	10,77 €	0,18 €	0,031
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00963	7,14 €	0,07 €	0,012
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00096	126,54 €	0,12 €	0,021
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,01445	6,30 €	0,09 €	0,016
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00096	729,06 €	0,70 €	0,123
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00096	1.911,32 €	1,84 €	0,322
11 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,05780	13,25 €	0,77 €	0,134
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,05780	13,17 €	0,76 €	0,133
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,05780	11,77 €	0,68 €	0,119
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00048	126,74 €	0,06 €	0,011
4 Tomas ser.	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00578	92,16 €	0,53 €	0,093
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02312	110,86 €	2,56 €	0,448
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00771	134,70 €	1,04 €	0,182
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				10,31 €	1,802
Pintura	Gotelé al temple en paredes	m²	1,88256	1,78 €	3,34 €	0,584
	Gotelé al temple en techos	m²	0,70845	1,78 €	1,26 €	0,220
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,15789	3,42 €	0,54 €	0,094
	Total capítulo de pintura por m² construido				5,14 €	0,898
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	6,47 €	6,47 €	1,131
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				6,47 €	1,131
	Total de ejecución material por m². construido de unifamiliar tipo			173,00 m²	572,00 €	100,00

4.1.3 Zona de valor 03. Residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo entre las calles San Jerónimo, Paseo del Ebro y Dos de Diciembre

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la vivienda que se desarrolle en este polígono es de 494,00 Euros/m2, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina.....	9,20 m²	Superficie construida privada....	83,43 m²
Superficie 1 baño.....	4,32 m²	P.P. común rellano escalera.....	6,35 m²
Superficie aseo.....	3,14 m²	P.P. común portal de acceso.....	3,23 m²
Superficie útil.....	73,44 m²	P.P. sala cuarto calderas.....	3,30 m²
Fachada a calle.....	8,86 ml	P.P. cuarto de contadores.....	0,78 m²
Fachada a patios.....	5,47 ml	Superficie construida.....	103,00 m²
Medianil 1/2 asta.....	20,39 ml	Carpintería exterior.....	8,02 m²
Tabicón distribuciones.....	23,71 ml	Carpintería interior.....	17,57 m²
Tabique distribuciones.....	15,16 ml	Altura edificación.....	S+B+3
Conductos ventilación.....	0,46 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		103,00 m² constr.			
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Valor m²	%
Cimentación terreno	Excavación de zapatas en terreno resistencia indicada, incluso replanteos	m³	0,03206	39,61 €	1,27 € 0,257
4 Kg/cm²	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,00354	71,51 €	0,25 € 0,051
0,10 ml horm. lim.	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,02851	114,25 €	3,26 € 0,659
	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,90910	0,92 €	0,84 € 0,170
	Total capítulo cimentación por m² construido.				5,62 € 1,138
Sanearamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,01216	29,44 €	0,36 € 0,072

Anexo de Valoración

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							103,00 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Valor m ²	%	
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00194	43,36 €	0,08 €	0,017	
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00580	33,22 €	0,19 €	0,039	
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01527	26,06 €	0,40 €	0,081	
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,04490	21,22 €	0,95 €	0,193	
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,00812	19,65 €	0,16 €	0,032	
3	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00009	211,89 €	0,02 €	0,004	
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00249	167,96 €	0,42 €	0,085	
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00566	134,59 €	0,76 €	0,154	
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				3,34 €	0,677	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00369	154,48 €	0,57 €	0,116	
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00369	163,03 €	0,60 €	0,122	
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00028	1.659,51 €	0,46 €	0,094	
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00028	4.150,45 €	1,16 €	0,235	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,05340	27,24 €	1,45 €	0,294	
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00701	27,68 €	0,19 €	0,039	
	Caja general de protección	ud	0,00047	389,18 €	0,18 €	0,037	
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01402	37,58 €	0,53 €	0,107	
	Total capítulo acometidas por m ² construido				5,16 €	1,044	
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	12,5989	0,92 €	11,64 €	2,357	
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,18035	64,09 €	11,56 €	2,340	
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,74066	12,91 €	9,56 €	1,935	
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1m ² estructura	m ²	1,10000	0,93 €	1,02 €	0,206	
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,77736	7,73 €	6,01 €	1,216	
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	23,82 €	23,82 €	4,822	
3	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,61 €	0,61 €	0,124	
	Total capítulo estructura por m ² construido				64,22 €	13,000	
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,20000	64,62 €	12,92 €	2,616	
5	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01454	40,59 €	0,59 €	0,119	
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02000	67,20 €	1,34 €	0,272	
	Canalón de PVC	ml	0,02937	29,72 €	0,87 €	0,177	
	Bajante de pluviales PVC D=83 mm	ml	0,04406	23,60 €	1,04 €	0,210	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,02644	134,46 €	3,55 €	0,720	
	Total capítulo cubierta por m ² construido				20,33 €	4,114	
Conductos ventilación	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00647	439,86 €	2,85 €	0,576	
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m ³ /h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00971	217,65 €	2,11 €	0,428	
Superf. Ocupad	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,05971	14,61 €	0,87 €	0,177	
0,0062	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,05825	12,84 €	0,75 €	0,151	
m ² /m ²	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02913	21,06 €	0,61 €	0,124	
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,05971	14,61 €	0,87 €	0,177	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03883	48,61 €	1,89 €	0,382	
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,06796	18,67 €	1,27 €	0,257	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				11,22 €	2,272	
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 7 ,incluso manchado	m ²	0,22205	63,38 €	14,07 €	2,849	
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,37749	5,04 €	1,90 €	0,385	
0,12058	Tabique de fachada calle	m ²	0,16947	16,71 €	2,83 €	0,573	
ml/m ² SUM	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m ²	0,15111	46,77 €	7,07 €	1,431	
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,13905	5,04 €	0,70 €	0,142	
Coef. vennti.	Tabique de fachada patio	m ²	0,14351	16,71 €	2,40 €	0,486	
0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,02866	40,46 €	1,16 €	0,235	
m ² /m ² sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06610	19,78 €	1,31 €	0,265	
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05124	23,68 €	1,21 €	0,246	
Superficie ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,13904	23,83 €	3,31 €	0,671	
0,0954	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m ²	0,49638	13,67 €	6,79 €	1,374	
m ² /m ²	Tabicón distribuciones	m ²	0,52580	20,95 €	11,01 €	2,229	
	Tabique en distribuciones	m ²	0,33418	16,71 €	5,59 €	1,131	
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				59,36 €	12,016	
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,70877	9,53 €	16,28 €	3,297	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,55410	10,24 €	5,68 €	1,149	
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m ²	0,15892	17,20 €	2,73 €	0,553	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,11 €/m ² compra)	m ²	0,62977	24,94 €	15,71 €	3,179	
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				40,40 €	8,178	
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m ²	0,31259	6,99 €	2,19 €	0,442	
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,22644	5,32 €	1,20 €	0,244	
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m ³	m ²	0,23767	4,76 €	1,13 €	0,229	

Anexo de Valoración

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							103,00 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Valor m ²	%	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m ²	0,47534	3,62 €	1,72 €	0,348	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,06952	17,01 €	1,18 €	0,239	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,16019	14,06 €	2,25 €	0,456	
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				9,68 €	1,959	
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (6 €/m ² compra), pegado, incluso solera	m ²	0,16175	32,40 €	5,24 €	1,061	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m ²	0,55126	32,42 €	17,87 €	3,617	
	Rodapié DM 7x1,20 cm barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,64769	3,66 €	2,37 €	0,480	
	Total capítulo de solados por m ² construido				25,48 €	5,159	
Carpintería exterior	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m ²	0,06930	115,94 €	8,03 €	1,626	
0,1092	Balcón madera pino del país incluso pintura 1,60x2,20 m.	m ²	0,00856	107,88 €	0,92 €	0,187	
m ² /m ² sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25340	5,67 €	1,44 €	0,291	
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,07786	26,94 €	2,10 €	0,425	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25340	1,98 €	0,50 €	0,101	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,06610	28,10 €	1,86 €	0,376	
	Persiana de plástico totalmente instalada	m ²	0,09499	20,07 €	1,91 €	0,386	
	Vidrio climatit 4+12+4 sobre carpintería madera	m ²	0,07007	24,12 €	1,69 €	0,342	
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				18,45 €	3,734	
Carpintería interior	Puerta entrada lisa RF-30 incluso barniz	m ²	0,00971	355,07 €	3,45 €	0,698	
0,239	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	m ²	0,03544	171,85 €	6,09 €	1,233	
m ² /m ² sum	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	m ²	0,02913	159,13 €	4,63 €	0,938	
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	m ²	0,01942	183,67 €	3,57 €	0,722	
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,17058	15,51 €	2,65 €	0,536	
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				20,38 €	4,126	
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00081	1.348,55 €	1,09 €	0,221	
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00971	127,91 €	1,24 €	0,251	
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,20291	12,36 €	2,51 €	0,507	
Baño	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,00971	178,89 €	1,74 €	0,352	
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00971	250,31 €	2,43 €	0,492	
Aseo	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,00971	239,49 €	2,33 €	0,471	
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00971	307,61 €	2,99 €	0,605	
	Bañera 1,2, lavabo, inodoro "Victoria" grifería monomando Victoria aseo	ud	0,00971	450,63 €	4,38 €	0,886	
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,00971	268,53 €	2,61 €	0,528	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00971	393,29 €	3,82 €	0,773	
	Bañera 1,7, lavabo, inodoro, bidé, "Victoria" grifería Monomando Victoria baño	ud	0,00971	570,55 €	5,54 €	1,121	
	Ayudas albañilería	ud	0,00971	354,33 €	3,44 €	0,696	
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				34,10 €	6,903	
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00040	963,60 €	0,39 €	0,079	
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00040	12.517,35 €	5,06 €	1,025	
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00040	12.942,94 €	5,24 €	1,060	
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00040	1.735,82 €	0,70 €	0,142	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00040	1.926,08 €	0,78 €	0,158	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00040	3.850,95 €	1,56 €	0,315	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00040	7.746,41 €	3,13 €	0,634	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00040	15.406,84 €	6,23 €	1,262	
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04288	69,53 €	2,98 €	0,604	
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04288	57,55 €	2,47 €	0,500	
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00971	677,12 €	6,57 €	1,331	
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53119	11,14 €	5,92 €	1,198	
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07415	135,18 €	10,02 €	2,029	
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00748	261,71 €	1,96 €	0,396	
	Ayudas de albañilería	ud	0,00971	216,40 €	2,10 €	0,425	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				55,12 €	11,158	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m ² útiles	ud	0,00971	1.095,44 €	10,64 €	2,153	
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00971	577,10 €	5,60 €	1,134	
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00971	126,46 €	1,23 €	0,249	
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00971	89,78 €	0,87 €	0,176	
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00971	157,43 €	1,53 €	0,309	
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				19,87 €	4,021	
Electricidad	Unidad de contador en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00971	74,30 €	0,72 €	0,146	
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación alta 8 kw	ml	0,20291	13,10 €	2,66 €	0,538	
	Cuadro de protección electrificación alta 8Kw 5 circuitos + 2 calefacción	ud	0,00971	183,36 €	1,78 €	0,360	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00971	246,84 €	2,40 €	0,485	
	Puntos de luz, tomas de energía, punto de timbre vivienda	ud	0,00971	1.125,64 €	10,93 €	2,212	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00971	116,59 €	1,13 €	0,229	

Anexo de Valoración

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							103,00 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Valor m ²	%	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00971	68,38 €	0,66 €	0,134	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00031	3.136,94 €	0,99 €	0,200	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00971	422,09 €	4,10 €	0,830	
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				25,36 €	5,134	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00035	403,42 €	0,14 €	0,028	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00347	58,91 €	0,20 €	0,041	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00589	11,64 €	0,07 €	0,014	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00347	8,06 €	0,03 €	0,006	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00035	131,91 €	0,05 €	0,009	
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00035	113,49 €	0,04 €	0,008	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00520	6,57 €	0,03 €	0,007	
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00035	760,03 €	0,26 €	0,053	
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00035	2.517,43 €	0,87 €	0,177	
8 tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02427	11,08 €	0,27 €	0,054	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,02288	13,73 €	0,31 €	0,064	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,02288	12,27 €	0,28 €	0,057	
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00277	215,91 €	0,60 €	0,121	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00208	132,12 €	0,27 €	0,056	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00971	96,07 €	0,93 €	0,189	
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02913	115,57 €	3,37 €	0,681	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00971	140,43 €	1,36 €	0,276	
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				9,10 €	1,841	
Ascensor Sótano	Contador trifásico y línea distribuidora a cuadro ascensor 4x16+1x16	ud	0,00061	859,98 €	0,53 €	0,107	
	Cuadro de ascensor	ud	0,00061	408,63 €	0,25 €	0,051	
1	Derivaciones a cabina ascensor	ud	0,01939	3,04 €	0,06 €	0,012	
Planta baja	Puntos de luz en recinto	ud	0,00306	21,81 €	0,07 €	0,014	
1	Escalera de plataforma en cuarto	ud	0,00061	125,64 €	0,08 €	0,016	
Plantas vivi.	Ascensor eléctrico paradas sótano, PB y viviendas, 1 m/s.450 Kg.6 personas	ud	0,00061	16.752,16 €	10,25 €	2,075	
3	Ayudas albañilería	ud	0,00061	396,14 €	0,24 €	0,049	
	Total capítulo de ascensor por m ² construido				11,47 €	2,322	
Pintura	Gotelé al temple en paredes	m ²	1,67768	2,10 €	3,52 €	0,712	
	Gotelé al temple en techos	m ²	0,55126	2,10 €	1,16 €	0,234	
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,16175	3,81 €	0,62 €	0,125	
	Total capítulo de pintura por m ² construido				5,29 €	1,071	
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00971	219,91 €	2,14 €	0,432	
	Total capítulo de varios por m ² construido				2,14 €	0,432	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	4,77 €	4,77 €	0,965	
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido				4,77 €	0,965	
Elementos comunes	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo	m ²	0,05725	299,99 €	17,17 €	3,477	
	Recinto de ascensor	m ²	0,00744	152,36 €	1,13 €	0,230	
	Portal de acceso, fachada caravista, pavimento de terrazo	m ²	0,02823	454,28 €	12,83 €	2,596	
Superficie ocupada	Sala máquinas ascensor en cubierta o bajos, incluso gradas acceso	m ²	0,00415	261,76 €	1,09 €	0,220	
0,1098	Cuartos de contadores de agua, gas, electricidad y telecomunicaciones	m ²	0,00803	390,56 €	3,14 €	0,635	
m ² /m ²	Recintos telecomunicaciones	m ²	0,00465	314,77 €	1,46 €	0,296	
	Sala de calderas calefacción	m ²	0,01601	395,16 €	6,33 €	1,281	
	Total capítulo de elementos comunes por m ² construido				43,15 €	8,735	
	Total de ejecución material por m ² . construido de vivienda		103,00 m ²		494,00 €	100,0	

4.1.4 Zona de valor 04 Residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo en los ensanches de San Adrián

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en este polígono es de 494,00 Euros/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina.....	10,03 m ²	Superficie construida privada....	92,53 m ²
Superficie 1 baño.....	4,32 m ²	P.P. común rellano escalera.....	6,49 m ²
Superficie aseo.....	3,14 m ²	P.P. común portal de acceso.....	3,23 m ²
Superficie útil.....	81,27 m ²	P.P. sala cuarto calderas.....	3,30 m ²
Fachada a calle.....	9,80 ml	P.P. cuarto de contadores.....	0,78 m ²

Anexo de Valoración

Fachada a patios.....	6,44 ml	Superficie construida.....	113,00 m ²
Medianil 1/2 asta.....	20,63 ml	Carpintería exterior.....	8,87 m ²
Tabicón distribuciones.....	24,86 ml	Carpintería interior.....	17,57 m ²
Tabique distribuciones.....	15,89 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						113,00 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	41,23 €	1,32 €	0,268		
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,00354	74,44 €	0,26 €	0,053		
	Hormigón HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación	m ³	0,02851	118,94 €	3,39 €	0,686		
	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,90910	0,96 €	0,87 €	0,177		
	Total capítulo cimentación por m ² construido.					5,85 €	1,184	
Saneamiento Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi. 3	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,01216	30,64 €	0,37 €	0,075		
	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00194	45,14 €	0,09 €	0,018		
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00580	34,58 €	0,20 €	0,041		
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01527	27,13 €	0,41 €	0,084		
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,04490	22,09 €	0,99 €	0,201		
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,00812	20,45 €	0,17 €	0,034		
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00009	220,57 €	0,02 €	0,004		
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00249	174,84 €	0,44 €	0,088		
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00566	140,11 €	0,79 €	0,160		
	Total capítulo saneamiento por m ² construido					3,48 €	0,705	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00369	163,89 €	0,61 €	0,123		
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00369	172,79 €	0,64 €	0,129		
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00026	1.727,52 €	0,45 €	0,092		
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00026	4.150,45 €	1,09 €	0,220		
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04867	28,36 €	1,38 €	0,279		
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00652	28,98 €	0,19 €	0,038		
	Caja general de protección	ud	0,00043	405,13 €	0,17 €	0,035		
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01304	39,12 €	0,51 €	0,103		
	Total capítulo acometidas por m ² construido					5,04 €	1,020	
	Estructura Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi. 3	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	12,5989	0,96 €	12,12 €	2,454	
Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m ² construido		m ³	0,18035	66,72 €	12,03 €	2,436		
Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón		m ²	0,74066	13,44 €	9,95 €	2,014		
Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura		m ²	1,10000	0,96 €	1,06 €	0,215		
Encofrados y apuntalamientos de estructura		m ²	0,77736	8,04 €	6,25 €	1,265		
Mano de obra estructura 1 m ² construido		m ²	1,00000	24,76 €	24,76 €	5,013		
Control del hormigón y acero 1 m ² construido		ud	1,00000	0,64 €	0,64 €	0,130		
Total capítulo estructura por m ² construido					66,82 €	13,527		
Cubierta 5	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,20000	67,27 €	13,45 €	2,723		
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01454	42,25 €	0,61 €	0,124		
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02000	69,96 €	1,40 €	0,283		
	Canalón de PVC	ml	0,02928	30,94 €	0,91 €	0,183		
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,04392	24,56 €	1,08 €	0,218		
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,02635	139,94 €	3,69 €	0,746		
	Total capítulo cubierta por m ² construido					21,14 €	4,279	
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0057 m ² /m ²	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00590	457,89 €	2,70 €	0,547		
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00885	226,57 €	2,01 €	0,406		
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,05442	15,21 €	0,83 €	0,168		
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,05310	13,37 €	0,71 €	0,144		
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02655	21,92 €	0,58 €	0,118		
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,05442	15,21 €	0,83 €	0,168		
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03540	50,60 €	1,79 €	0,363		
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,06195	19,44 €	1,20 €	0,244		
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido					10,65 €	2,156	
Tabiquerías Coef. Facha. 0,12058 ml/m ² SUM	Fachada calle 1/2 asta caravista 7 ,incluso manchado	m ²	0,22101	66,07 €	14,60 €	2,956		
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,37572	5,25 €	1,97 €	0,399		
	Tabique de fachada calle	m ²	0,17171	17,40 €	2,99 €	0,605		
Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado		m ²	0,16069	48,69 €	7,82 €	1,584		

Anexo de Valoración

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							113,00 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Valor m ²	%	
Coef. vennti. 0,1092 m ² /m ² sum	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,14368	5,25 €	0,75 €	0,153	
	Tabique de fachada patio	m ²	0,15401	17,40 €	2,68 €	0,542	
	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,02891	42,11 €	1,22 €	0,246	
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06668	20,59 €	1,37 €	0,278	
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05169	24,66 €	1,27 €	0,258	
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,14025	24,80 €	3,48 €	0,704	
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m ²	0,45790	14,23 €	6,52 €	1,319	
	Tabicón distribuciones	m ²	0,49861	21,80 €	10,87 €	2,201	
	Tabique en distribuciones	m ²	0,31678	17,40 €	5,51 €	1,116	
		Total capítulo tabiquerías por m ² construido				61,06 €	12,361
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,63824	9,92 €	16,25 €	3,290	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,56235	10,66 €	6,00 €	1,214	
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m ²	0,15687	17,90 €	2,81 €	0,569	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,11 €/m ² compra)	m ²	0,58653	25,96 €	15,23 €	3,082	
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				40,28 €	8,155	
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m ²	0,32492	7,28 €	2,36 €	0,479	
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,22635	5,54 €	1,25 €	0,254	
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m ³	m ²	0,23974	4,96 €	1,19 €	0,241	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m ²	0,47948	3,77 €	1,81 €	0,366	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,07184	17,71 €	1,27 €	0,258	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,14602	14,64 €	2,14 €	0,433	
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				10,02 €	2,029	
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (6 €/m ² compra), pegado, incluso solera	m ²	0,15474	33,73 €	5,22 €	1,057	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m ²	0,56448	33,75 €	19,05 €	3,856	
	Rodapié DM 7x1,20 cm barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,63741	3,81 €	2,43 €	0,492	
	Total capítulo de solados por m ² construido				26,70 €	5,405	
Carpintería exterior 0,1092 m ² /m ² sum	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m ²	0,06990	120,69 €	8,44 €	1,708	
	Balcón madera pino del país incluso pintura 1,60x2,20 m.	m ²	0,00864	112,31 €	0,97 €	0,196	
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25561	5,90 €	1,51 €	0,305	
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,07854	28,05 €	2,20 €	0,446	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25561	2,06 €	0,53 €	0,106	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,06668	29,26 €	1,95 €	0,395	
	Persiana de plástico totalmente instalada	m ²	0,09582	20,90 €	2,00 €	0,405	
	Vidrio climatit 4+12+4 sobre carpintería madera	m ²	0,07069	25,11 €	1,77 €	0,359	
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				19,37 €	3,921	
	Carpintería interior 0,216 m ² /m ² sum	Puerta entrada lisa RF-30 incluso barniz	m ²	0,00885	369,62 €	3,27 €	0,662
Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz		m ²	0,03230	178,89 €	5,78 €	1,170	
Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz		m ²	0,02655	165,65 €	4,40 €	0,890	
Puerta ciega lisa baños incluso barniz		m ²	0,01770	191,19 €	3,38 €	0,685	
Colocación de cercos interiores		m ²	0,15549	16,14 €	2,51 €	0,508	
Total capítulo carpintería interior por m ² construido					19,34 €	3,915	
Fontanería Cocina 1 Baño 1 Aseo 1	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00074	1.403,82 €	1,04 €	0,210	
	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00885	133,15 €	1,18 €	0,239	
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,18496	12,86 €	2,38 €	0,482	
	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,00885	186,22 €	1,65 €	0,334	
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00885	260,57 €	2,31 €	0,467	
	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,00885	249,31 €	2,21 €	0,447	
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00885	320,22 €	2,83 €	0,574	
	Bañera 1,2, lavabo, inodoro"Victoria"grifería monomando Victoria aseo	ud	0,00885	469,09 €	4,15 €	0,840	
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,00885	279,53 €	2,47 €	0,501	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00885	409,40 €	3,62 €	0,733	
	Bañera 1,7, lavabo, inodoro, bidé,"Victoria"grifería Monomando Victoria baño	ud	0,00885	593,93 €	5,26 €	1,064	
	Ayudas albañilería	ud	0,00885	368,85 €	3,26 €	0,661	
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				32,35 €	6,550	
	Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00037	1.003,09 €	0,37 €	0,075
		Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00037	13.030,32 €	4,80 €	0,973
Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas		ud	0,00037	13.473,35 €	4,97 €	1,006	
Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas		ud	0,00037	1.806,96 €	0,67 €	0,135	
Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria		ud	0,00037	2.005,01 €	0,74 €	0,150	
Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción		ud	0,00037	4.008,77 €	1,48 €	0,299	
Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria		ud	0,00037	8.063,87 €	2,97 €	0,602	
Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción		ud	0,00037	16.038,23 €	5,91 €	1,197	
Montante de agua caliente sanitaria calorifugado		ml	0,03909	72,38 €	2,83 €	0,573	
Montante de calefacción calorifugado		ml	0,03909	59,91 €	2,34 €	0,474	

Anexo de Valoración

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							113,00 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Valor m ²	%	
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00885	704,87 €	6,24 €	1,263	
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53582	11,60 €	6,22 €	1,258	
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07480	140,72 €	10,53 €	2,131	
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00682	272,43 €	1,86 €	0,376	
	Ayudas de albañilería	ud	0,00885	225,27 €	1,99 €	0,404	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				53,92 €	10,914	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m ² útiles	ud	0,00885	1.140,33 €	10,09 €	2,043	
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00885	600,75 €	5,32 €	1,076	
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00885	131,65 €	1,17 €	0,236	
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00885	93,46 €	0,83 €	0,167	
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00885	163,88 €	1,45 €	0,294	
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				18,85 €	3,816	
Electricidad	Unidad de contador en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00885	77,35 €	0,68 €	0,139	
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación alta 8 kw	ml	0,18496	13,63 €	2,52 €	0,510	
	Cuadro de protección electrificación alta 8Kw 5 circuitos + 2 calefacción	ud	0,00885	190,87 €	1,69 €	0,342	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00885	272,60 €	2,41 €	0,488	
	Puntos de luz, tomas de energía, punto de timbre vivienda	ud	0,00885	1.171,77 €	10,37 €	2,099	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00885	121,37 €	1,07 €	0,217	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00885	71,19 €	0,63 €	0,128	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00029	3.265,50 €	0,93 €	0,189	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00885	439,39 €	3,89 €	0,787	
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				24,20 €	4,899	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00032	420,50 €	0,13 €	0,027	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00316	61,33 €	0,19 €	0,039	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00537	12,12 €	0,07 €	0,013	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00316	8,39 €	0,03 €	0,005	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00032	137,32 €	0,04 €	0,009	
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00032	118,15 €	0,04 €	0,008	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00474	6,83 €	0,03 €	0,007	
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00032	791,17 €	0,25 €	0,051	
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00032	2.620,59 €	0,83 €	0,168	
8 tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02212	11,53 €	0,26 €	0,052	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,02086	14,29 €	0,30 €	0,060	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,02086	12,77 €	0,27 €	0,054	
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00253	224,75 €	0,57 €	0,115	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00190	137,53 €	0,26 €	0,053	
3 Tomas ser.	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00885	100,01 €	0,89 €	0,179	
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02655	120,31 €	3,19 €	0,647	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00885	146,18 €	1,29 €	0,262	
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				8,63 €	1,747	
Ascensor Sótano	Contador trifásico y línea distribuidora a cuadro ascensor 4x16+1x16	ud	0,00060	895,22 €	0,53 €	0,108	
1	Cuadro de ascensor	ud	0,00060	425,37 €	0,25 €	0,051	
Planta baja	Derivaciones a cabina ascensor	ud	0,01888	3,17 €	0,06 €	0,012	
1	Puntos de luz en recinto	ud	0,00298	22,70 €	0,07 €	0,014	
Plantas vivi.	Escalera de plataforma en cuarto	ud	0,00060	130,79 €	0,08 €	0,016	
3	Ascensor eléctrico paradas sótano, PB y viviendas, 1 m/s.450 Kg.6 personas	ud	0,00060	17.438,69 €	10,39 €	2,103	
	Ayudas albañilería	ud	0,00060	412,37 €	0,25 €	0,050	
	Total capítulo de ascensor por m ² construido				11,63 €	2,353	
Pintura	Gotelé al temple en paredes	m ²	1,60708	2,18 €	3,51 €	0,710	
	Gotelé al temple en techos	m ²	0,56448	2,18 €	1,23 €	0,249	
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,15474	3,97 €	0,61 €	0,124	
	Total capítulo de pintura por m ² construido				5,35 €	1,084	
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00885	228,93 €	2,03 €	0,410	
	Total capítulo de varios por m ² construido				2,03 €	0,410	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	5,04 €	5,04 €	1,020	
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido				5,04 €	1,020	
Elementos comunes	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo	m ²	0,05397	308,42 €	16,65 €	3,370	
	Recinto de ascensor	m ²	0,00645	158,60 €	1,02 €	0,207	
	Portal de acceso, fachada caravista, pavimento de terrazo	m ²	0,02723	472,90 €	12,88 €	2,606	
Superficie ocupada	Sala máquinas ascensor en cubierta o bajos, incluso gradas acceso	m ²	0,00400	272,47 €	1,09 €	0,220	
0,1038	Cuartos de contadores de agua, gas, electricidad y telecomunicaciones	m ²	0,00793	406,56 €	3,23 €	0,653	
m ² /m ²	Recintos telecomunicaciones	m ²	0,00424	325,20 €	1,38 €	0,279	
	Sala de calderas calefacción	m ²	0,01459	411,34 €	6,00 €	1,215	
	Total capítulo de elementos comunes por m ² construido				42,24 €	8,551	

Anexo de Valoración

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					113,00 m ² constru.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Valor m ²	%
	Total de ejecución material por m ² . construido de vivienda		113,00 m ²		494,00 €	100,0

4.1.5 Zona de valor 05. Residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo en el centro del núcleo urbano residencial de San Adrián

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en este polígono es de 494,00 Euros/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina.....	10,72 m ²	Superficie construida privada....	100,73 m ²
Superficie 1 baño.....	4,32 m ²	P.P. común rellano escalera.....	6,62 m ²
Superficie aseo.....	3,14 m ²	P.P. común portal de acceso.....	3,23 m ²
Superficie útil.....	88,32 m ²	P.P. sala cuarto calderas.....	3,30 m ²
Fachada a calle.....	10,65 ml	P.P. cuarto de contadores.....	0,78 m ²
Fachada a patios.....	7,28 ml	Superficie construida.....	122,00 m ²
Medianil 1/2 asta.....	20,86 ml	Carpintería exterior.....	9,64 m ²
Tabicón distribuciones.....	25,89 ml	Carpintería interior.....	17,57 m ²
Tabique distribuciones.....	16,56 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					122,00 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.	Excavacion de zapatas en terreno resistencia indicada, incluso replanteos	m ³	0,03206	42,57 €	1,36 €	0,276
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,00354	76,85 €	0,27 €	0,055
	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,02851	122,80 €	3,50 €	0,709
	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,90910	0,99 €	0,90 €	0,183
	Total capítulo cimentación por m ² construido.					6,04 €
Saneamiento Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi. 3	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,01216	31,64 €	0,38 €	0,078
	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00194	46,60 €	0,09 €	0,018
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00580	35,71 €	0,21 €	0,042
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01527	28,01 €	0,43 €	0,087
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,04490	22,80 €	1,02 €	0,207
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,00812	21,12 €	0,17 €	0,035
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00009	227,73 €	0,02 €	0,004
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00249	180,52 €	0,45 €	0,091
Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00566	144,65 €	0,82 €	0,166	
Total capítulo saneamiento por m ² construido					3,59 €	0,727
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00369	171,82 €	0,63 €	0,128
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00369	181,01 €	0,67 €	0,135
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00025	1.783,59 €	0,44 €	0,090
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00025	4.150,45 €	1,03 €	0,208
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04508	29,28 €	1,32 €	0,267
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00613	30,06 €	0,18 €	0,037
	Caja general de protección	ud	0,00040	418,28 €	0,17 €	0,034
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01227	40,39 €	0,50 €	0,100
Total capítulo acometidas por m ² construido					4,94 €	1,001
Estructura Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi. 3	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	12,5989	0,99 €	12,52 €	2,533
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,18035	68,88 €	12,42 €	2,515
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,74066	13,87 €	10,27 €	2,080
	Mallazo 20/30/5 por 1m ² estructura	m ²	1,10000	1,00 €	1,09 €	0,222
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,77736	8,30 €	6,45 €	1,307
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	25,54 €	25,54 €	5,170
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,66 €	0,66 €	0,134
Total capítulo estructura por m ² construido					68,97 €	13,961
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,20000	69,45 €	13,89 €	2,812

Anexo de Valoración

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							122,00 m ² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Valor m ²	%	
5	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01454	43,62 €	0,63 €	0,128	
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02000	72,23 €	1,44 €	0,292	
	Canalón de PVC	ml	0,02916	31,95 €	0,93 €	0,189	
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,04373	25,36 €	1,11 €	0,225	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,02624	144,46 €	3,79 €	0,767	
	Total capítulo cubierta por m² construido					21,80 €	4,413
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0052 m ² /m ²	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00546	472,75 €	2,58 €	0,523	
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00820	233,93 €	1,92 €	0,388	
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,05041	15,71 €	0,79 €	0,160	
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04918	13,80 €	0,68 €	0,137	
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02459	22,63 €	0,56 €	0,113	
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,05041	15,71 €	0,79 €	0,160	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03279	52,24 €	1,71 €	0,347	
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05738	20,07 €	1,15 €	0,233	
Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido					10,18 €	2,062	
Tabiquerías Coef. Facha. 0,12058 ml/m ² SUM Coef. vennti. 0,1092 m ² /m ² sum Superficie ocupada 0,0925 m ² /m ²	Fachada calle 1/2 asta caravista 7 ,incluso manchado	m ²	0,22026	68,28 €	15,04 €	3,045	
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,37444	5,42 €	2,03 €	0,411	
	Tabique de fachada calle	m ²	0,17342	17,96 €	3,12 €	0,631	
	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m ²	0,16732	50,27 €	8,41 €	1,703	
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,14699	5,42 €	0,80 €	0,161	
	Tabique de fachada patio	m ²	0,16141	17,96 €	2,90 €	0,587	
	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,02910	43,48 €	1,27 €	0,256	
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06712	21,26 €	1,43 €	0,289	
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05203	25,46 €	1,32 €	0,268	
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,14117	25,61 €	3,62 €	0,732	
	Medianil 1/2 asta ladr. perfó.	m ²	0,42910	14,70 €	6,31 €	1,276	
	Tabicón distribuciones	m ²	0,47801	22,51 €	10,76 €	2,178	
	Tabique en distribuciones	m ²	0,30360	17,96 €	5,45 €	1,104	
Total capítulo tabiquerías por m² construido					62,44 €	12,640	
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,59209	10,24 €	16,31 €	3,301	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,56863	11,01 €	6,26 €	1,267	
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m ²	0,15532	18,48 €	2,87 €	0,581	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,11 €/m ² compra)	m ²	0,55261	26,80 €	14,81 €	2,998	
	Total capítulo de revestimientos por m² construido					40,25 €	8,148
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m ²	0,33368	7,51 €	2,51 €	0,507	
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,22624	5,72 €	1,29 €	0,262	
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m ³	m ²	0,24132	5,12 €	1,24 €	0,250	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m ²	0,48263	3,89 €	1,88 €	0,380	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,07349	18,29 €	1,34 €	0,272	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13525	15,11 €	2,04 €	0,414	
	Total capítulo de aislamiento por m² construido					10,30 €	2,085
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (6 €/m ² compra), pegado, incluso solera	m ²	0,14901	34,83 €	5,19 €	1,050	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m ²	0,57494	34,84 €	20,03 €	4,055	
	Rodapié DM 7x1,20 cm barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,62954	3,94 €	2,48 €	0,502	
	Total capítulo de solados por m² construido					27,70 €	5,607
Carpintería exterior 0,1092 m ² /m ² sum	Ventana madera pino del pais incluso pintura 1,60x1,50 m.	m ²	0,07036	124,60 €	8,77 €	1,775	
	Balcón madera pino del pais incluso pintura 1,60x2,20 m.	m ²	0,00870	115,95 €	1,01 €	0,204	
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25729	6,09 €	1,57 €	0,317	
	Colocación carpintería exterior	m ²	0,07905	28,96 €	2,29 €	0,463	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25729	2,12 €	0,55 €	0,111	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,06712	30,20 €	2,03 €	0,410	
	Persiana de plástico totalmente instalada	m ²	0,09645	21,57 €	2,08 €	0,421	
	Vidrio climalit 4+12+4 sobre carpintería madera	m ²	0,07115	25,92 €	1,84 €	0,373	
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido					20,13 €	4,075
Carpintería interior 0,199 m ² /m ² sum	Puerta entrada lisa RF-30 incluso barniz	m ²	0,00820	381,62 €	3,13 €	0,633	
	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	m ²	0,02992	184,70 €	5,53 €	1,119	
	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	m ²	0,02459	171,03 €	4,21 €	0,851	
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	m ²	0,01639	197,40 €	3,24 €	0,655	
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,14402	16,67 €	2,40 €	0,486	
Total capítulo carpintería interior por m² construido					18,50 €	3,744	
Fontanería Cocina 1 Baño	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00068	1.449,39 €	0,99 €	0,200	
	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00820	137,47 €	1,13 €	0,228	
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,17131	13,28 €	2,27 €	0,460	
	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,00820	192,26 €	1,58 €	0,319	

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva tipo por m² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares							122,00 m² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Valor m²	%	
1 Aseo 1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00820	269,03 €	2,21 €	0,446	
	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,00820	257,40 €	2,11 €	0,427	
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00820	330,61 €	2,71 €	0,549	
	Bañera 1,2, lavabo, inodoro "Victoria" grifería monomando Victoria aseo	ud	0,00820	484,32 €	3,97 €	0,804	
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,00820	288,61 €	2,37 €	0,479	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00820	422,69 €	3,46 €	0,701	
	Bañera 1,7, lavabo, inodoro, bidé, "Victoria" grifería Monomando Victoria baño	ud	0,00820	613,21 €	5,03 €	1,017	
	Ayudas albañilería	ud	0,00820	380,82 €	3,12 €	0,632	
	Total capítulo de fontanería por m² construido				30,94 €	6,263	
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00034	1.035,65 €	0,35 €	0,072	
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00034	13.453,29 €	4,59 €	0,930	
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00034	13.910,71 €	4,75 €	0,962	
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00034	1.865,62 €	0,64 €	0,129	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00034	2.070,09 €	0,71 €	0,143	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00034	4.138,89 €	1,41 €	0,286	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00034	8.325,63 €	2,84 €	0,576	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00034	16.558,84 €	5,66 €	1,145	
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,03620	74,73 €	2,71 €	0,548	
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,03620	61,86 €	2,24 €	0,453	
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00820	727,75 €	5,97 €	1,208	
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53934	11,98 €	6,46 €	1,308	
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07529	145,29 €	10,94 €	2,214	
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00632	281,27 €	1,78 €	0,360	
Ayudas de albañilería	ud	0,00820	232,58 €	1,91 €	0,386		
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				52,95 €	10,718	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00820	1.177,35 €	9,65 €	1,954	
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00820	620,25 €	5,08 €	1,029	
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00820	135,92 €	1,11 €	0,226	
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00820	96,49 €	0,79 €	0,160	
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00820	169,20 €	1,39 €	0,281	
	Total capítulo de energía solar por m² construido				18,03 €	3,649	
Electricidad	Unidad de contador en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00820	79,86 €	0,65 €	0,133	
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación alta 8 kw	ml	0,17131	14,08 €	2,41 €	0,488	
	Cuadro de protección electrificación alta 8Kw 5 circuitos + 2 calefacción	ud	0,00820	197,07 €	1,62 €	0,327	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00820	295,99 €	2,43 €	0,491	
	Puntos de luz, tomas de energía, punto de timbre vivienda	ud	0,00820	1.209,81 €	9,92 €	2,007	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00820	125,31 €	1,03 €	0,208	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00820	73,50 €	0,60 €	0,122	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00026	3.371,50 €	0,89 €	0,180	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00820	453,65 €	3,72 €	0,753	
		Total capítulo de electricidad por m² construido				23,26 €	4,709
Telecomunica. 8 tubos 3 Tomas ser.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00029	434,62 €	0,13 €	0,026	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00293	63,32 €	0,19 €	0,038	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00498	12,51 €	0,06 €	0,013	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00293	8,66 €	0,03 €	0,005	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00029	141,78 €	0,04 €	0,008	
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00029	121,98 €	0,04 €	0,007	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00439	7,06 €	0,03 €	0,006	
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00029	816,86 €	0,24 €	0,048	
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00029	2.705,66 €	0,79 €	0,160	
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02049	11,91 €	0,24 €	0,049	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,01932	14,76 €	0,29 €	0,058	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,01932	13,19 €	0,25 €	0,052	
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00234	232,05 €	0,54 €	0,110	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00176	142,00 €	0,25 €	0,050	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00820	103,26 €	0,85 €	0,171	
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02459	124,22 €	3,05 €	0,618	
Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00820	150,93 €	1,24 €	0,250		
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				8,25 €	1,671	
Ascensor Sótano 1 Planta baja 1	Contador trifásico y línea distribuidora a cuadro ascensor 4x16+1x16	ud	0,00058	924,28 €	0,54 €	0,109	
	Cuadro de ascensor	ud	0,00058	439,18 €	0,26 €	0,052	
	Derivaciones a cabina ascensor	ud	0,01849	3,27 €	0,06 €	0,012	
	Puntos de luz en recinto	ud	0,00292	23,44 €	0,07 €	0,014	
	Escalera de plataforma en cuarto	ud	0,00058	135,03 €	0,08 €	0,016	

Anexo de Valoración

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						122,00 m ² constru.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Valor m ²	%	
Plantas vivi. 3	Ascensor eléctrico paradas sótano, PB y viviendas, 1 m/s.450 Kg.6 personas	ud	0,00058	18.004,76 €	10,50 €	2,126	
	Ayudas albañilería	ud	0,00058	425,76 €	0,25 €	0,050	
	Total capítulo de ascensor por m ² construido				11,76 €	2,380	
Pintura	Gotelé al temple en paredes	m ²	1,56062	2,25 €	3,52 €	0,712	
	Gotelé al temple en techos	m ²	0,57494	2,25 €	1,30 €	0,262	
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,14901	4,10 €	0,61 €	0,124	
	Total capítulo de pintura por m ² construido				5,42 €	1,098	
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00820	236,36 €	1,94 €	0,392	
	Total capítulo de varios por m ² construido				1,94 €	0,392	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	5,26 €	5,26 €	1,064	
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido				5,26 €	1,064	
Elementos comunes	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo	m ²	0,05121	314,98 €	16,13 €	3,265	
	Recinto de ascensor	m ²	0,00562	163,75 €	0,92 €	0,186	
	Portal de acceso, fachada caravista, pavimento de terrazo	m ²	0,02637	488,24 €	12,88 €	2,607	
Superficie ocupada 0,0988 m ² /m ²	Sala máquinas ascensor en cubierta o bajos, incluso gradas acceso	m ²	0,00386	281,30 €	1,08 €	0,220	
	Cuartos de contadores de agua, gas, electricidad y telecomunicaciones	m ²	0,00783	419,75 €	3,29 €	0,666	
	Recintos telecomunicaciones	m ²	0,00393	333,91 €	1,31 €	0,265	
	Sala de calderas calefacción	m ²	0,01352	424,69 €	5,74 €	1,162	
	Total capítulo de elementos comunes por m ² construido				41,35 €	8,371	
	Total de ejecución material por m ² . construido de vivienda		122,00 m ²		494,00 €	100,0	

4.1.6 Zona de valor 06. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado del barrio de San José Obrero y al este de la calle Jesús del Gran Poder

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	11,18 m ²
Superficie 1 baños	4,95 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	99,50 m ²
Fachada a calle	21,89 ml
Tabicón distribuciones	38,95 ml
Tabique distribuciones	7,55 ml
Superficie construida	116,00 m ²
Carpintería exterior	18,01 m ²
Carpintería interior	12,42 m ²
Superficie parcela	184,00 m ²
Altura edificación	B+1
Altura de plantas	11,18 m ²

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 116,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
Cimentación terreno 2 Kg/cm ² Hormi. limpi. 0,50 ml	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,13441	20,99 €	2,82 €	0,493	
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	74,44 €	2,61 €	0,455	
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,05260	109,88 €	5,78 €	1,010	
	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,04681	154,14 €	7,22 €	1,261	
	Total capítulo cimentación por m ² construido				18,42 €	3,221	
Saneamiento Planta baja 1	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,03152	30,83 €	0,97 €	0,170	
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,02371	23,81 €	0,56 €	0,099	
Plantas vivi. 1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,14803	19,56 €	2,90 €	0,506	
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,02527	18,18 €	0,46 €	0,080	
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,01130	166,69 €	1,88 €	0,329	

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Adosado				116,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,02303	190,65 €	4,39 €	0,768	
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				11,17 €	1,952	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02222	138,31 €	3,07 €	0,537	
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02222	138,31 €	3,07 €	0,537	
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00565	1.324,50 €	7,48 €	1,308	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,03107	23,90 €	0,74 €	0,130	
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,08475	25,08 €	2,13 €	0,372	
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,14124	9,69 €	1,37 €	0,239	
	Total capítulo acometidas por m ² construido				17,87 €	3,123	
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m ³	0,02204	270,08 €	5,95 €	1,040	
Planta baja	Hierro en Total de la estructura 1 m ² construido	kg	10,8195	0,81 €	8,78 €	1,534	
1	Hormigón HA-25/P/20/IIa en Total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16717	56,74 €	9,49 €	1,658	
Plantas vivi.	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,80026	11,33 €	9,06 €	1,585	
1	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,81 €	0,89 €	0,156	
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,72099	6,74 €	4,86 €	0,850	
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	25,48 €	25,48 €	4,454	
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,54 €	0,54 €	0,094	
	Total capítulo estructura por m ² construido				65,05 €	11,372	
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	0,57062	36,87 €	21,04 €	3,678	
2 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,57062	33,35 €	19,03 €	3,327	
100,00 %	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,04148	35,62 €	1,48 €	0,258	
inclinada	Canalón de PVC	ml	0,12120	28,01 €	3,40 €	0,594	
1 Alturas	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,06372	23,11 €	1,47 €	0,257	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,10908	140,51 €	15,33 €	2,680	
	Total capítulo cubierta por m ² construido				61,74 €	10,793	
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02586	404,12 €	10,45 €	1,827	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,05948	13,60 €	0,81 €	0,141	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,04224	13,60 €	0,57 €	0,100	
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,02586	115,97 €	3,00 €	0,524	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,05948	13,60 €	0,81 €	0,141	
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02586	20,41 €	0,53 €	0,092	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03448	20,41 €	0,70 €	0,123	
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06034	17,55 €	1,06 €	0,185	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				17,93 €	3,135	
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta lhd+COTEGRAN RPB	m ²	0,44666	43,00 €	19,20 €	3,358	
Coef. Facha.	Tabique de fachada calle	m ²	0,35500	16,93 €	6,01 €	1,051	
0,22	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12283	18,90 €	2,32 €	0,406	
ml/m ² sum	Alfeizar en ventanas 30x5 cm.	ml	0,10184	20,78 €	2,12 €	0,370	
Coef. Ventil.	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	1,06097	23,18 €	24,60 €	4,300	
0,181	Tabicón distribuciones	m ²	0,53280	22,20 €	11,83 €	2,068	
m ² /m ² sum	Tabique en distribuciones	m ²	0,17934	16,93 €	3,04 €	0,531	
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				69,12 €	12,083	
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	2,00931	9,91 €	19,91 €	3,481	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,78920	10,58 €	8,35 €	1,460	
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,03448	16,35 €	0,56 €	0,099	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,11 Euros/m ² compra)	m ²	0,59610	23,61 €	14,07 €	2,460	
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				42,90 €	7,500	
Aislamientos	Aislamiento camaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	0,37462	7,00 €	2,62 €	0,458	
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,67969	4,67 €	3,17 €	0,555	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,03963	14,93 €	0,59 €	0,103	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,06034	14,27 €	0,86 €	0,151	
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				7,25 €	1,267	
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (5,40 Euros/m ² compra)	m ²	0,16490	31,01 €	5,11 €	0,894	
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (5,40 Euros/m ² compra)	m ²	0,69283	31,01 €	21,48 €	3,756	
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,73422	3,86 €	2,83 €	0,496	
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,12414	49,12 €	6,10 €	1,066	
	Zanquín madera en gradas	ud	0,13793	3,86 €	0,53 €	0,093	
	Total capítulo de solados por m ² construido				36,06 €	6,305	
Carpintería exterior	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m ²	0,13817	107,98 €	14,92 €	2,608	
0,181	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m ²	0,01708	93,94 €	1,60 €	0,280	
m ² /m ² sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40438	4,97 €	2,01 €	0,352	
	Colocacion carpintería exterior	m ²	0,15525	25,57 €	3,97 €	0,694	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40438	1,95 €	0,79 €	0,138	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,12283	25,74 €	3,16 €	0,553	

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Adosado			116,00	m ²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Persiana de plástico totalmente instalada	m ²	0,18433	18,26 €	3,37 €	0,589
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,13972	21,16 €	2,96 €	0,517
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				32,78 €	5,730
Carpintería interior	Puerta acceso vivienda 2,20x1,20 madera maciza incluso barniz	ud	0,00862	480,04 €	4,14 €	0,723
	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,04009	170,88 €	6,85 €	1,198
0,107	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,02586	163,80 €	4,24 €	0,741
m ² /m ² sum	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,01724	177,04 €	3,05 €	0,534
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,17125	13,61 €	2,33 €	0,407
	Barandado escalera de 90 cm, perfilería metálica y pasamanos madera.	ml	0,04310	100,90 €	4,35 €	0,760
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				24,96 €	4,363
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00862	321,64 €	2,77 €	0,485
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ml	0,15431	13,76 €	2,12 €	0,371
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00862	127,01 €	1,09 €	0,191
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00862	244,24 €	2,11 €	0,368
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00862	161,79 €	1,39 €	0,244
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00862	347,55 €	3,00 €	0,524
1	Bañera 1,20, lavabo, inodoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00862	419,65 €	3,62 €	0,632
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00862	225,53 €	1,94 €	0,340
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00862	442,07 €	3,81 €	0,666
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00862	531,88 €	4,59 €	0,802
	Ayudas albañilería	ud	0,00862	358,04 €	3,09 €	0,540
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				29,53 €	5,163
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00862	1.609,44 €	13,87 €	2,426
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,06379	10,81 €	0,69 €	0,121
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00862	1.679,07 €	14,47 €	2,531
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,70334	14,17 €	9,97 €	1,743
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08920	142,94 €	12,75 €	2,229
	Ayudas de albañilería	ud	0,00862	163,01 €	1,41 €	0,246
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				53,16 €	9,294
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,00862	2.026,09 €	17,47 €	3,054
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00862	698,70 €	6,02 €	1,053
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				23,49 €	4,107
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00565	68,21 €	0,39 €	0,067
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,11808	9,69 €	1,14 €	0,200
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00862	187,10 €	1,61 €	0,282
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00862	281,36 €	2,43 €	0,424
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00862	987,15 €	8,51 €	1,488
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00862	219,98 €	1,90 €	0,332
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00565	295,19 €	1,67 €	0,292
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00565	2.864,01 €	16,18 €	2,829
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00862	388,03 €	3,35 €	0,585
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				37,17 €	6,498
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00144	325,12 €	0,47 €	0,082
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,01437	52,99 €	0,76 €	0,133
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,02443	9,86 €	0,24 €	0,042
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,01437	6,53 €	0,09 €	0,016
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00144	115,76 €	0,17 €	0,029
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,02155	5,76 €	0,12 €	0,022
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00144	666,94 €	0,96 €	0,168
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00144	1.748,48 €	2,51 €	0,439
11 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,08621	12,12 €	1,05 €	0,183
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,08621	12,05 €	1,04 €	0,182
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,08621	10,77 €	0,93 €	0,162
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00072	115,94 €	0,08 €	0,015
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00862	84,31 €	0,73 €	0,127
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02586	101,42 €	2,62 €	0,459
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00862	123,23 €	1,06 €	0,186
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				12,83 €	2,243
Pintura	Gotelé al temple en paredes	m ²	1,93892	1,62 €	3,15 €	0,550
	Gotelé al temple en techos	m ²	0,69283	1,62 €	1,13 €	0,197
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,16490	3,13 €	0,52 €	0,090
	Total capítulo de pintura por m ² construido				4,79 €	0,837
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	5,80 €	5,80 €	1,013
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido				5,80 €	1,013

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Adosado			116,00	m ²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Total, de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo		116,00 m ²		572,00 €	100,00

4.1.7 Zona de valor 07. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado entorno a las calles La Glera y la Isla

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en este polígono es de 603,00 Euros/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	13,28 m ²
Superficie 1 baños	4,95 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	130,37 m ²
Fachada a calle	28,68 ml
Tabicón distribuciones	49,56 ml
Tabique distribuciones	9,89 ml
Superficie construida	151,00 m ²
Carpintería exterior	23,60 m ²
Carpintería interior	14,65 m ²
Superficie parcela	204,00 m ²
Altura edificación	B+1
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			151,00	m ²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,12668	23,04 €	2,92 €	0,484
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	81,69 €	2,86 €	0,474
	2 Kg/cm ² Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación	m ³	0,05260	120,57 €	6,34 €	1,052
	Hormi. limpi. 0,50 ml Hormigón armado HA-25/30/Ila en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,03908	169,15 €	6,61 €	1,096
	Total capítulo cimentación por m ² construido					18,73 €
Saneamiento Planta baja 1	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,03152	33,83 €	1,07 €	0,177
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,02371	26,13 €	0,62 €	0,103
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,14803	21,46 €	3,18 €	0,527
	Plantas vivi. 1 Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,02527	19,96 €	0,50 €	0,084
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00943	182,92 €	1,73 €	0,286
Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,02303	209,21 €	4,82 €	0,799	
Total capítulo saneamiento por m ² construido					11,91 €	1,975
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02222	158,79 €	3,53 €	0,585
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02222	158,79 €	3,53 €	0,585
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00472	1.415,14 €	6,68 €	1,107
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02594	26,23 €	0,68 €	0,113
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,07075	27,88 €	1,97 €	0,327
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,11792	10,63 €	1,25 €	0,208
Total capítulo acometidas por m ² construido					17,64 €	2,925
Estructura Planta baja 1	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m ³	0,01693	296,38 €	5,02 €	0,832
	Hierro en Total de la estructura 1 m ² construido	kg	10,8195	0,89 €	9,63 €	1,597
	Hormigón HA-25/P/20/Ila en Total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16717	62,27 €	10,41 €	1,726
	Plantas vivi. 1 Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,80026	12,43 €	9,95 €	1,649
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,89 €	0,98 €	0,163
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,72099	7,40 €	5,34 €	0,885
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	27,96 €	27,96 €	4,636
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,59 €	0,59 €	0,098
Total capítulo estructura por m ² construido					69,87 €	11,587
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	0,64150	40,45 €	25,95 €	4,304

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Adosado			151,00	m ²
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.unid.	Coste m ²	%
2 Alturas 100,00 % inclinada 1 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,64150	36,59 €	23,48 €	3,893
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,04664	39,08 €	1,82 €	0,302
	Canalón de PVC	ml	0,13185	30,74 €	4,05 €	0,672
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,06166	25,36 €	1,56 €	0,259
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,11867	154,02 €	18,28 €	3,031
	Total capítulo cubierta por m ² construido					75,14 €
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02649	443,47 €	11,75 €	1,948
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,05894	14,92 €	0,88 €	0,146
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,03245	14,92 €	0,48 €	0,080
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,02649	127,27 €	3,37 €	0,559
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,04570	14,92 €	0,68 €	0,113
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02649	22,40 €	0,59 €	0,098
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03311	22,40 €	0,74 €	0,123
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05960	19,25 €	1,15 €	0,190
Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido					19,65 €	3,258
Tabiquerías Coef. Facha. 0,22 ml/m ² sum Coef. Ventil. 0,181 m ² /m ² sum	Fachada calle 1/2 asta lhd+COTEGRAN RPB	m ²	0,43658	47,18 €	20,60 €	3,416
	Tabique de fachada calle	m ²	0,35735	18,58 €	6,64 €	1,101
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12364	20,74 €	2,56 €	0,425
	Alfeizar en ventanas 30x5 cm.	ml	0,10251	22,81 €	2,34 €	0,388
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,89973	25,44 €	22,89 €	3,796
	Tabicón distribuciones	m ²	0,58780	24,37 €	14,32 €	2,375
Tabique en distribuciones	m ²	0,20349	18,58 €	3,78 €	0,627	
Total capítulo tabiquerías por m ² construido					73,13 €	12,128
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,93904	10,88 €	21,09 €	3,497
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,77798	11,61 €	9,03 €	1,498
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,03311	17,94 €	0,59 €	0,099
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,11 Euros/m ² compra)	m ²	0,60492	25,91 €	15,67 €	2,599
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido					46,39 €
Aislamientos	Aislamiento camaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	0,37710	7,68 €	2,90 €	0,480
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,76017	5,12 €	3,89 €	0,646
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,03989	16,38 €	0,65 €	0,108
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	MI	0,09272	15,66 €	1,45 €	0,241
Total capítulo de aislamiento por m ² construido					8,90 €	1,475
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (5,40 Euros/m ² compra)	m ²	0,17336	34,03 €	5,90 €	0,978
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (5,40 Euros/m ² compra)	m ²	0,69005	34,03 €	23,48 €	3,894
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,72356	4,24 €	3,07 €	0,508
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,09536	53,90 €	5,14 €	0,852
	Zanquín madera en gradas	ud	0,10596	4,24 €	0,45 €	0,074
Total capítulo de solados por m ² construido					38,04 €	6,308
Carpintería exterior 0,181 m ² /m ² sum	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m ²	0,13909	118,49 €	16,48 €	2,733
	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m ²	0,01719	103,08 €	1,77 €	0,294
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40705	5,46 €	2,22 €	0,368
	Colocacion carpintería exterior	m ²	0,15628	28,06 €	4,39 €	0,727
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40705	2,14 €	0,87 €	0,144
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,12364	28,25 €	3,49 €	0,579
	Persiana de plástico totalmente instalada	m ²	0,18555	20,04 €	3,72 €	0,617
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,14065	23,23 €	3,27 €	0,542
Total capítulo carpintería exterior por m ² construido					36,21 €	6,005
Carpintería interior 0,097 m ² /m ² sum	Puerta acceso vivienda 2,20x1,20 madera maciza incluso barniz	ud	0,00662	526,78 €	3,49 €	0,579
	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03079	187,52 €	5,77 €	0,958
	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,02649	179,75 €	4,76 €	0,790
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,01987	194,27 €	3,86 €	0,640
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,15520	14,93 €	2,32 €	0,384
	Barandado escalera de 90 cm, perfilera metálica y pasamanos madera.	ml	0,03311	110,73 €	3,67 €	0,608
Total capítulo carpintería interior por m ² construido					23,87 €	3,958
Fontanería Cocina 1 Baño 2 Aseo 1	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00662	352,96 €	2,34 €	0,388
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ml	0,11854	15,10 €	1,79 €	0,297
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00662	139,38 €	0,92 €	0,153
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00662	268,02 €	1,77 €	0,294
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00662	177,55 €	1,18 €	0,195
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00662	381,39 €	2,53 €	0,419
	Bañera 1,20, lavabo, inoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00662	460,52 €	3,05 €	0,506
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,01325	247,49 €	3,28 €	0,544
Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01325	485,12 €	6,43 €	1,066	

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma				Adosado		151,00	m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%		
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,01325	583,67 €	7,73 €	1,282		
	Ayudas albañilería	ud	0,00662	459,30 €	3,04 €	0,504		
	Total capítulo de fontanería por m² construido				34,05 €	5,647		
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00662	1.766,15 €	11,70 €	1,940		
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,04901	11,86 €	0,58 €	0,096		
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00662	2.163,80 €	14,33 €	2,376		
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,70800	15,55 €	11,01 €	1,826		
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08979	156,86 €	14,08 €	2,336		
	Ayudas de albañilería	ud	0,00662	178,89 €	1,18 €	0,196		
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				52,89 €	8,771		
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,00662	2.223,38 €	14,72 €	2,442		
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00662	766,74 €	5,08 €	0,842		
	Total capítulo de energía solar por m² construido				19,80 €	3,284		
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00472	74,85 €	0,35 €	0,059		
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,09859	10,63 €	1,05 €	0,174		
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00662	205,31 €	1,36 €	0,225		
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00662	369,07 €	2,44 €	0,405		
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00662	1.262,70 €	8,36 €	1,387		
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00662	241,40 €	1,60 €	0,265		
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00472	343,59 €	1,62 €	0,269		
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00472	3.142,88 €	14,82 €	2,459		
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00662	425,82 €	2,82 €	0,468		
	Total capítulo de electricidad por m² construido					34,43 €	5,710	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00110	357,96 €	0,40 €	0,066		
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,01104	58,15 €	0,64 €	0,106		
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,01876	10,82 €	0,20 €	0,034		
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,01104	7,16 €	0,08 €	0,013		
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00110	127,03 €	0,14 €	0,023		
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,01656	6,32 €	0,10 €	0,017		
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00110	731,89 €	0,81 €	0,134		
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00110	1.918,73 €	2,12 €	0,351		
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,06623	13,31 €	0,88 €	0,146		
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,06623	13,22 €	0,88 €	0,145		
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,06623	11,82 €	0,78 €	0,130		
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00055	127,23 €	0,07 €	0,012		
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00662	92,52 €	0,61 €	0,102		
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,01987	111,29 €	2,21 €	0,367		
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00662	135,23 €	0,90 €	0,149		
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido					10,82 €	1,794	
	Pintura	Gotelé al temple en paredes	m ²	1,87113	1,78 €	3,33 €	0,553	
Gotelé al temple en techos		m ²	0,69005	1,78 €	1,23 €	0,204		
Plástico techos cocina y baños		m ²	0,17336	3,43 €	0,60 €	0,099		
Total capítulo de pintura por m² construido						5,16 €	0,856	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	6,38 €	6,38 €	1,058		
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				6,38 €	1,058		
Total de ejecución material por m². construido de unifamiliar tipo					151,00 m²	603,00 €	100,00	

4.1.8 Zona de valor 08. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado entorno a la calle Camino al Paraje La Cañada y Sector 16

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en este polígono es de 603,00 Euros/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	11,40 m ²
Superficie 1 baños	4,95 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	102,40 m ²
Fachada a calle	51,20 ml

Anexo de Valoración

Tabicón distribuciones	102,45 ml
Tabique distribuciones	17,66 ml
Superficie construida	123,00 m²
Carpintería exterior	18,54 m²
Carpintería interior	13,99 m²
Superficie parcela	951,00 m²
Altura edificación	B+1
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		Aislado		123,00 m²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Cimentación terreno 2 Kg/cm² Hormi. limpi. 0,50 ml	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m³	0,13263	20,24 €	2,69 €	0,445
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,03500	71,78 €	2,51 €	0,417
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,05260	105,95 €	5,57 €	0,924
	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m³	0,04503	148,64 €	6,69 €	1,110
	Total capítulo cimentación por m² construido					17,46 €
Saneamiento Planta baja 1 Plantas vivi. 1	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,03152	29,73 €	0,94 €	0,155
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,02371	22,96 €	0,54 €	0,090
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,14803	18,86 €	2,79 €	0,463
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,02527	17,54 €	0,44 €	0,073
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,01087	160,74 €	1,75 €	0,290
Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,02303	183,84 €	4,23 €	0,702	
Total capítulo saneamiento por m² construido					10,70 €	1,774
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02452	131,12 €	3,21 €	0,533
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02452	131,12 €	3,21 €	0,533
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00543	1.291,26 €	7,02 €	1,164
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02989	23,05 €	0,69 €	0,114
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,08152	24,07 €	1,96 €	0,325
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm²	ml	0,13587	9,34 €	1,27 €	0,210
Total capítulo acometidas por m² construido					17,37 €	2,880
Estructura Planta baja 1 Plantas vivi. 1	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m³	0,02078	260,44 €	5,41 €	0,898
	Hierro en Total de la estructura 1 m² construido	kg	9,0943	0,78 €	7,11 €	1,180
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en Total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16149	54,72 €	8,84 €	1,465
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,84057	10,92 €	9,18 €	1,522
	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,78 €	0,86 €	0,143
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,68386	6,47 €	4,42 €	0,734
	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	23,84 €	23,84 €	3,954
	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,52 €	0,52 €	0,086
Total capítulo estructura por m² construido					60,19 €	9,982
Cubierta 2 Alturas 100,00 % inclinada 1 Alturas	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m²	0,58695	35,55 €	20,87 €	3,460
	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,58695	32,16 €	18,87 €	3,130
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,04267	34,34 €	1,47 €	0,243
	Canalón de PVC	ml	0,24090	27,01 €	6,51 €	1,079
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12313	22,29 €	2,74 €	0,455
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,21681	133,25 €	28,89 €	4,791
Total capítulo cubierta por m² construido					79,35 €	13,159
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02439	389,69 €	9,50 €	1,576
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,05610	13,11 €	0,74 €	0,122
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,03984	13,11 €	0,52 €	0,087
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m³/hr,	ud	0,02439	111,83 €	2,73 €	0,452
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,05610	13,11 €	0,74 €	0,122
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02439	19,68 €	0,48 €	0,080
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,04065	19,68 €	0,80 €	0,133
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06504	16,92 €	1,10 €	0,182
Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido					16,61 €	2,754
Tabiquerías Coef. Facha. 0,5 ml/m² sum Coef. Ventil. 0,181	Fachada calle 1/2 asta Ihd+COTEGAN RPB	m²	1,10807	41,46 €	45,94 €	7,619
	Tabique de fachada calle	m²	0,97491	16,32 €	15,91 €	2,639
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,11922	18,23 €	2,17 €	0,360
	Alfeizar en ventanas 30x5 cm.	ml	0,09885	20,04 €	1,98 €	0,329
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,32816	22,36 €	7,34 €	1,217
Tabicón distribuciones	m²	0,67095	21,41 €	14,37 €	2,382	

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Aislado				123,00	m ²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
m ² /m ² sum	Tabique en distribuciones Total capítulo tabiquerías por m ² construido	m ²	0,24268	16,32 €	3,96 €	0,657 91,67 € 15,203	
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes Enfoscado yeso a buenavista en techos Falso techo de escayola en baño y aseo Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,11 Euros/m ² compra) Total capítulo de revestimientos por m ² construido	m ²	2,05236	9,56 €	19,61 €	3,253 7,84 € 1,299 0,51 € 0,085 12,86 € 2,133 40,82 € 6,770	
Aislamientos	Aislamiento camaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³ Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm. Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes Total capítulo de aislamiento por m ² construido	m ²	1,01821	6,75 €	6,87 €	1,140 0,600 0,209 0,130 12,53 € 2,078	
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (5,40 Euros/m ² compra) Pavimento de gres en paso, estar y dorm (5,40 Euros/m ² compra) Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios Gradas de obra con gres y cantonera madera Zanquín madera en gradas Total capítulo de solados por m ² construido	m ²	0,15728	29,90 €	4,70 €	0,780 3,349 0,455 0,920 0,080 33,67 € 5,583	
Carpintería exterior 0,181 m ² /m ² sum	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m. Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m. Premarco galvanizado para carpintería exterior Colocacion carpintería exterior Sellado carpintería exterior Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado Persiana de plástico totalmente instalada Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio Total capítulo carpintería exterior por m ² construido	m ²	0,13412	104,12 €	13,96 €	2,316 0,249 0,312 0,616 0,122 0,491 0,523 0,459 30,68 € 5,088	
Carpintería interior 0,114 m ² /m ² sum	Puerta acceso vivienda 2,20x1,20 madera maciza incluso barniz Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz Puerta ciega lisa baños incluso barniz Colocación de cercos interiores Barandado escalera de 90 cm, perfilera metálica y pasamanos madera. Total capítulo carpintería interior por m ² construido	ud	0,00813	462,90 €	3,76 €	0,624 1,033 0,852 0,460 0,383 0,656 24,17 € 4,008	
Fontanería Cocina 1 Baño 1 Aseo 1	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina Distribución interior agua fría y caliente cocina Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo Distribución interior agua fría, caliente aseo Bañera 1,20, lavabo, inodoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño Distribución interior agua fría y caliente baño Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus Ayudas albañilería Total capítulo de fontanería por m ² construido	ud	0,00813	310,15 €	2,52 €	0,418 0,320 0,165 0,318 0,210 0,452 0,546 0,293 0,575 0,692 0,466 26,86 € 4,454	
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador Chimenea acero inoxidable D=125 mm. Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm Radiadores panel de acero incluso pintura Ayudas de albañilería Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido	ud	0,00813	1.551,97 €	12,62 €	2,092 0,104 2,183 1,547 1,979 0,212 48,95 € 8,118	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar Total capítulo de energía solar por m ² construido	ud	0,00813	1.953,75 €	15,88 €	2,634 0,908 21,36 € 3,543	
Electricidad	Unidad de contador en caja Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos Circuitos interiores vivienda (5 circuitos) Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda Portero automático, 2 puntos Circuito equipotencial y red de toma tierra Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00543	65,77 €	0,36 €	0,059 0,176 0,243 0,380 1,445 0,286 0,257 2,489	

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Aislado			123,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00813	374,18 €	3,04 €	0,504	
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				35,21 €	5,840	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00813	313,12 €	2,55 €	0,422	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,08130	51,10 €	4,15 €	0,689	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,13821	9,50 €	1,31 €	0,218	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,08130	6,29 €	0,51 €	0,085	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00813	111,62 €	0,91 €	0,150	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,12195	5,56 €	0,68 €	0,112	
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00813	517,54 €	4,21 €	0,698	
3 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,08130	9,38 €	0,76 €	0,126	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,08130	11,62 €	0,94 €	0,157	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,08130	10,38 €	0,84 €	0,140	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00407	111,80 €	0,45 €	0,075	
3 Tomas ser.	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00813	81,30 €	0,66 €	0,110	
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02439	97,80 €	2,39 €	0,396	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00813	118,83 €	0,97 €	0,160	
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				21,34 €	3,538	
Pintura	Gotelé al temple en paredes	m ²	1,98050	1,57 €	3,10 €	0,514	
	Gotelé al temple en techos	m ²	0,67527	1,57 €	1,06 €	0,175	
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,15728	3,02 €	0,47 €	0,079	
	Total capítulo de pintura por m ² construido				4,63 €	0,768	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	9,43 €	9,43 €	1,564	
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido				9,43 €	1,564	
	Total, de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo				123,00 m ²	603,00 €	100,00

4.1.9 Zona de valor 09. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado en los Sectores 05 y 11

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en este polígono es de 603,00 Euros/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	15,83 m ²
Superficie 1 baños	4,95 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	177,06 m ²
Fachada a calle	88,53 ml
Tabicón distribuciones	173,67 ml
Tabique distribuciones	30,53 ml
Superficie construida	209,00 m ²
Carpintería exterior	32,05 m ²
Carpintería interior	16,11 m ²
Superficie parcela	666,00 m ²
Altura edificación	B+1
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		Aislado			209,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,12017	22,94 €	2,76 €	0,457
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	81,34 €	2,85 €	0,472
2 Kg/cm ²	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,05260	120,06 €	6,32 €	1,047
Hormi. limpi.	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,03257	168,42 €	5,49 €	0,910
0,50 ml	Total capítulo cimentación por m ² construido				17,40 €	2,886
Sanearmiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,03152	33,68 €	1,06 €	0,176

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipopor m ² construido de la misma		Aislado			209,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Planta baja 1 Plantas vivi. 1	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,02371	26,01 €	0,62 €	0,102
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,14803	21,37 €	3,16 €	0,525
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,02527	19,87 €	0,50 €	0,083
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00669	182,13 €	1,22 €	0,202
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,02303	208,31 €	4,80 €	0,796
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				11,36 €	1,884
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02452	157,77 €	3,87 €	0,642
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02452	157,77 €	3,87 €	0,642
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00334	1.410,76 €	4,72 €	0,782
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,01839	26,12 €	0,48 €	0,080
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,05017	27,75 €	1,39 €	0,231
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,08361	10,58 €	0,88 €	0,147
	Total capítulo acometidas por m ² construido				15,21 €	2,523
Estructura Planta baja 1 Plantas vivi. 1	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m ³	0,01223	295,11 €	3,61 €	0,599
	Hierro en Total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,0943	0,89 €	8,06 €	1,337
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en Total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16149	62,00 €	10,01 €	1,660
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,84057	12,38 €	10,40 €	1,725
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,89 €	0,98 €	0,162
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,68386	7,33 €	5,01 €	0,831
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	27,02 €	27,02 €	4,481
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,59 €	0,59 €	0,098
	Total capítulo estructura por m ² construido				65,68 €	10,892
Cubierta 2 Alturas 100,00 % inclinada 1 Alturas	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	0,64882	40,28 €	26,14 €	4,334
	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,64882	36,44 €	23,64 €	3,921
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,04717	38,92 €	1,84 €	0,304
	Canalón de PVC	ml	0,25825	30,61 €	7,90 €	1,311
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,11941	25,25 €	3,02 €	0,500
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,23242	150,71 €	35,03 €	5,809
	Total capítulo cubierta por m ² construido				97,56 €	16,179
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,01914	441,57 €	8,45 €	1,401
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,04258	14,86 €	0,63 €	0,105
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,02344	14,86 €	0,35 €	0,058
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,01914	126,72 €	2,43 €	0,402
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,03301	14,86 €	0,49 €	0,081
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,01914	22,30 €	0,43 €	0,071
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,02871	22,30 €	0,64 €	0,106
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,04785	19,17 €	0,92 €	0,152
		Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				14,33 €
Tabiquerías Coef. Facha. 0,5 ml/m ² sum Coef. Ventil. 0,181 m ² /m ² sum	Fachada calle 1/2 asta lhd+COTEGRAN RPB	m ²	1,10540	46,98 €	51,93 €	8,612
	Tabique de fachada calle	m ²	0,99203	18,50 €	18,35 €	3,043
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12132	20,65 €	2,51 €	0,415
	Alfeizar en ventanas 30x5 cm.	ml	0,10058	22,71 €	2,28 €	0,379
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,04834	25,33 €	1,22 €	0,203
	Tabicón distribuciones	m ²	0,66471	24,26 €	16,13 €	2,674
	Tabique en distribuciones	m ²	0,23890	18,50 €	4,42 €	0,733
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				96,84 €	16,060
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,82301	10,83 €	19,74 €	3,274
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,78544	11,56 €	9,08 €	1,506
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,02392	17,86 €	0,43 €	0,071
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,11 Euros/m ² compra)	m ²	0,45404	25,80 €	11,71 €	1,942
		Total capítulo de revestimientos por m ² construido				40,96 €
Aislamientos	Aislamiento camaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	1,03608	7,65 €	7,92 €	1,314
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,88125	5,10 €	4,49 €	0,745
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	0,08895	16,31 €	1,45 €	0,241
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,06699	15,59 €	1,04 €	0,173
		Total capítulo de aislamientos por m ² construido				14,91 €
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (5,40 Euros/m ² compra)	m ²	0,13747	33,88 €	4,66 €	0,772
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (5,40 Euros/m ² compra)	m ²	0,70970	33,88 €	24,05 €	3,988
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,69461	4,22 €	2,93 €	0,486
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,06890	53,67 €	3,70 €	0,613
	Zanquín madera en gradas	ud	0,07656	4,22 €	0,32 €	0,054
		Total capítulo de solados por m ² construido				35,66 €
Carpintería exterior	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m ²	0,13647	117,98 €	16,10 €	2,670
	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m ²	0,01687	102,64 €	1,73 €	0,287

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipopor m ² construido de la misma		Aislado			209,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
0,181 m ² /m ² sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39940	5,43 €	2,17 €	0,360
	Colocacion carpintería exterior	m ²	0,15334	27,94 €	4,28 €	0,711
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39940	2,13 €	0,85 €	0,141
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,12132	28,12 €	3,41 €	0,566
	Persiana de plástico totalmente instalada	m ²	0,18206	19,95 €	3,63 €	0,602
	Vidrio climait 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,13800	23,13 €	3,19 €	0,529
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido					35,37 €
Carpintería interior 0,077 m ² /m ² sum	Puerta acceso vivienda 2,20x1,20 madera maciza incluso barniz	ud	0,00478	524,52 €	2,51 €	0,416
	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02225	186,71 €	4,15 €	0,689
	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,02392	178,98 €	4,28 €	0,710
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,01435	193,44 €	2,78 €	0,460
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,12067	14,87 €	1,79 €	0,298
	Barandado escalera de 90 cm, perfilera metálica y pasamanos madera.	ml	0,02392	110,25 €	2,64 €	0,437
Total capítulo carpintería interior por m ² construido					18,15 €	3,011
Fontanería Cocina 1 Baño 2 Aseo 1	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00478	351,44 €	1,68 €	0,279
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,08565	15,03 €	1,29 €	0,214
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00478	138,78 €	0,66 €	0,110
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00478	266,87 €	1,28 €	0,212
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00478	176,79 €	0,85 €	0,140
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00478	379,75 €	1,82 €	0,301
	Bañera 1,20, lavabo, inodoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00478	458,54 €	2,19 €	0,364
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00957	246,42 €	2,36 €	0,391
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00957	483,04 €	4,62 €	0,767
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00957	581,17 €	5,56 €	0,922
	Ayudas albañilería	ud	0,00478	457,34 €	2,19 €	0,363
Total capítulo de fontanería por m ² construido					24,50 €	4,063
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00478	1.758,58 €	8,41 €	1,395
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,03541	11,81 €	0,42 €	0,069
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00478	2.154,52 €	10,31 €	1,710
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,69468	15,49 €	10,76 €	1,784
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08811	156,18 €	13,76 €	2,282
	Ayudas de albañilería	ud	0,00478	178,12 €	0,85 €	0,141
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido					44,51 €
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,00478	2.213,84 €	10,59 €	1,757
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00478	763,45 €	3,65 €	0,606
	Total capítulo de energía solar por m ² construido					14,25 €
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00334	74,53 €	0,25 €	0,041
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,06990	10,58 €	0,74 €	0,123
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00478	204,43 €	0,98 €	0,162
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00478	467,01 €	2,23 €	0,371
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00478	1.393,22 €	6,67 €	1,105
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00478	240,36 €	1,15 €	0,191
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00334	342,12 €	1,14 €	0,190
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00334	3.129,41 €	10,47 €	1,736
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00478	423,99 €	2,03 €	0,336
	Total capítulo de electricidad por m ² construido					25,66 €
Telecomunica. 3 Tubos 4 Tomas ser.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00478	356,37 €	1,71 €	0,283
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,04785	57,91 €	2,77 €	0,459
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,08134	10,77 €	0,88 €	0,145
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,04785	7,13 €	0,34 €	0,057
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00478	126,48 €	0,61 €	0,100
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,07177	6,30 €	0,45 €	0,075
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00478	586,44 €	2,81 €	0,465
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,04785	10,62 €	0,51 €	0,084
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,04785	13,17 €	0,63 €	0,104
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,04785	11,77 €	0,56 €	0,093
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00239	126,68 €	0,30 €	0,050
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00478	92,12 €	0,44 €	0,073
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,01914	110,82 €	2,12 €	0,352
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00638	134,65 €	0,86 €	0,142
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido					14,98 €
Pintura	Gotelé al temple en paredes	m ²	1,75919	1,77 €	3,12 €	0,518
	Gotelé al temple en techos	m ²	0,70970	1,77 €	1,26 €	0,209
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,13747	3,42 €	0,47 €	0,078

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipopor m ² construido de la misma		Aislado			209,00	m ²
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Total capítulo de pintura por m ² construido				4,85 €	0,804
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	10,81 €	10,81 €	1,792
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido				10,81 €	1,792
	Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo			209,00 m ²	603,00 €	100,00

4.1.10 Zona de valor 10. Áreas de actividad industrial

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.....	2.543,00 m ²
Superficie entreplanta.....	37,00 m ²
Fachada a calle.....	60,00 ml
Medianil.....	144,77 ml
Superficie construida.....	2.580,00 m ²
Superficie parcela.....	5.130,00 m ²
Carpintería exterior.....	158,36 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		2.543 m ²				
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación Terreno 2 Kg/cm ² Hormi. limpl. 0,10 ml	Excavación de zapatas de pilares en terreno blando	m ³	0,04506	18,07 €	0,81 €	0,313
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación 10 cm.	m ³	0,00510	101,86 €	0,52 €	0,200
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimenta.	m ³	0,03996	143,63 €	5,74 €	2,207
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zunchos fachadas y medianiles	m ³	0,00953	179,55 €	1,71 €	0,658
	Hierro B-500 en zapatas y zunchos cimentación	kg	2,78679	1,32 €	3,67 €	1,411
	Total capítulo cimentación por m ² construido				12,45 €	4,790
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,00664	41,93 €	0,28 €	0,107
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,02064	47,32 €	0,98 €	0,376
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,00590	37,12 €	0,22 €	0,084
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00079	301,81 €	0,24 €	0,091
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00577	191,71 €	1,11 €	0,425
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				2,82 €	1,084
Acometidas	Acometida de saneamiento D=250 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00393	275,76 €	1,08 €	0,417
	Acometida de saneamiento D=300 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00393	295,83 €	1,16 €	0,447
	Acometida de agua 80 mm. incluso arqueta	ud	0,00039	1.977,26 €	0,78 €	0,299
	Derechos de acometida de redes abastecimiento	ud	0,00039	3.807,32 €	1,50 €	0,576
	Derechos de acometida de energía eléctrica	ud	0,00039	38,80 €	0,02 €	0,006
	Caja general de protección	ud	0,00039	554,35 €	0,22 €	0,084
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,00393	53,52 €	0,21 €	0,081
	Acometida de telefonía, desde punto de toma hasta armario de enlace	ml	0,00393	83,92 €	0,33 €	0,127
	Total capítulo acometidas por m ² construido				5,30 €	2,037
Estructura 20 ml luz 9,00 ml altura	Pilar RF-90 prefabricado 40x40 de sección y altura próximo a 8 m altura	ml	0,04642	165,37 €	7,68 €	2,952
	Estructura de cubierta prefabricada de hormigón	m ²	1,00000	57,99 €	57,99 €	22,305
	Total capítulo estructura por m ² construido				65,67 €	25,257
Cubierta	Cubierta panel nervado sándwich de 30 mm. doble chapa de 0,50 mm galva.	m ²	1,00000	39,36 €	39,36 €	15,138
	Canalón de PVC	ml	0,06667	42,34 €	2,82 €	1,086
	Bajante de pluviales PVC D=200 mmm	ml	0,05128	39,72 €	2,04 €	0,783
	Total capítulo cubierta por m ² construido				44,22 €	17,007
Tabiquerías	Fachada panel prefabricado RF-30 hormigón blanco lavado, 20 cm espesor	m ²	0,27445	101,09 €	27,74 €	10,671
	Panel divisorio propiedades RF-180, hormi. prefabricado 2'00x9'50 m y 20 cm	m ²	0,43108	96,80 €	41,73 €	16,049
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				69,47 €	26,720
Solados	Solera hormi. HP-35, 20 cm, 600 gr/m ³ de fibra, encachado e=20 cm	m ²	0,98821	43,03 €	42,52 €	16,355
	Total capítulo de solados por m ² construido				42,52 €	16,355

Anexo de Valoración

Análisis de nave industrial por m ² construido de la misma		2.543 m ²				
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Carpintería	Puerta acceso a nave	m ²	0,01947	182,12 €	3,55 €	1,363
	Carpintería exterior	m ²	0,04281	136,06 €	5,82 €	2,240
	Colocación de cercos	m ²	0,06227	38,38 €	2,39 €	0,919
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido					11,76 €
Fontanería	Punto interior en nave de desagües fecales	ud	0,00039	601,01 €	0,24 €	0,091
	Punto interior en nave de agua fría	ud	0,00039	601,01 €	0,24 €	0,091
	Total capítulo de fontanería por m ² construido					0,47 €
Electricidad	Centralización de contadores	ud	0,00039	378,51 €	0,15 €	0,057
	Derivaciones a bajera	ud	0,00039	304,78 €	0,12 €	0,046
	Total capítulo de electricidad por m ² construido					0,27 €
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	5,05 €	5,05 €	1,941
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² construido					5,05 €
Total, de ejecución material por m ² . construido de nave					260,00 €	100,00

4.1.11 Zona de valor 11. Área de actividad comercial junto a la carretera de Estella

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.....	700,00 m ²
Superficie entreplanta.....	350,00 m ²
Fachada a calle.....	30,00 ml
Medianil.....	23,33 ml
Superficie construida.....	1.050,00 m ²
Superficie parcela.....	1.000,00 m ²
Carpintería exterior.....	120,32 m ²
Altura edificación.....	B
Altura planta.....	8,15 ml

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

Análisis de nave industrial por m ² construido de la misma		700 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	0,03773	9,64 €	0,36 €	0,140	
	Terreno	m ³	0,00510	54,33 €	0,28 €	0,107	
	2 Kg/cm ²	m ³	0,03263	76,62 €	2,50 €	0,961	
	Hormi limpl.	m ³	0,01804	95,78 €	1,73 €	0,665	
	0,10 ml	kg	3,30117	0,70 €	2,32 €	0,892	
Total capítulo cimentación por m ² construido					7,19 €	2,764	
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02411	22,37 €	0,54 €	0,207	
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,07500	25,24 €	1,89 €	0,728	
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,02143	19,80 €	0,42 €	0,163	
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00286	161,00 €	0,46 €	0,177	
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00577	102,26 €	0,59 €	0,227	
Total capítulo saneamiento por m ² construido					3,91 €	1,503	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=250 mm. fecales (10 m.)	ml	0,01429	110,73 €	1,58 €	0,608	
	Acometida de saneamiento D=300 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,01429	121,44 €	1,73 €	0,667	
	Acometida de agua 80 mm. incluso arqueta	ud	0,00143	1.054,73 €	1,51 €	0,580	
	Derechos de acometida de redes abastecimiento	ud	0,00143	3.807,32 €	5,44 €	2,092	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	ud	0,00143	20,70 €	0,03 €	0,011	
	Caja general de protección	ud	0,00143	295,71 €	0,42 €	0,162	
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01429	28,55 €	0,41 €	0,157	
	Acometida de telefonía, desde punto de toma hasta armario de enlace	ml	0,01429	44,76 €	0,64 €	0,246	
Total capítulo acometidas por m ² construido					11,76 €	4,524	
Estructura	Pilar RF-90 prefabricado 40x40 de sección y altura próximo a 8 m altura	ml	0,06323	88,21 €	5,58 €	2,145	
	20 ml luz	m ²	1,00000	30,94 €	30,94 €	11,898	
	8,15 ml altura	Total capítulo estructura por m ² construido					36,51 €

Anexo de Valoración

Análisis de nave industrial por m ² construido de la misma		700 m ²				
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cubierta	Cubierta panel nervado sándwich de 30 mm. doble chapa de 0,50 mm galva.	m ²	1,00000	39,36 €	39,36 €	15,138
	Canalón de PVC	ml	0,07500	22,58 €	1,69 €	0,651
	Bajante de pluviales PVC D=200 mmm	ml	0,07038	21,19 €	1,49 €	0,574
	Total capítulo cubierta por m ² construido				42,55 €	16,364
Tabiquerías	Fachada panel prefabricado RF-30 hormigón blanco lavado, 20 cm espesor	m ²	0,53333	101,09 €	53,91 €	20,736
	Panel divisorio propiedades RF-180, hormi. prefabricado 2'00x9'50 m y 20 cm	m ²	0,60253	96,80 €	58,32 €	22,433
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				112,24 €	43,169
Solados	Solera hormi. HP-35, 20 cm, 600 gr/m ³ de fibra, encachado e=20 cm	m ²	0,97611	22,95 €	22,41 €	8,618
	Total capítulo de solados por m ² construido				22,41 €	8,618
Carpintería	Puerta acceso a nave	m ²	0,07071	97,15 €	6,87 €	2,642
	Carpintería exterior	m ²	0,10118	72,58 €	7,34 €	2,824
	Colocación de cercos	m ²	0,17190	20,47 €	3,52 €	1,353
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				17,73 €	6,820
Fontanería	Punto interior en nave de desagües fecales	ud	0,00143	601,01 €	0,86 €	0,330
	Punto interior en nave de agua fría	ud	0,00143	601,01 €	0,86 €	0,330
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				1,72 €	0,660
Electricidad	Centralización de contadores	ud	0,00143	201,91 €	0,29 €	0,111
	Derivaciones a bajera	ud	0,00143	162,58 €	0,23 €	0,089
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				0,52 €	0,200
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	3,47 €	3,47 €	1,335
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² construido				3,47 €	1,335
Total de ejecución material por m ² . construido de nave					260,00 €	100,00

4.1.12 Zona de valor 12. 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 478,00 Euros/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	3,95 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	35,53 m ²
Fachada a calle	10,66 ml
Tabique distribuciones	23,17 ml
Tabique distribuciones	3,68 ml
Superficie construida	44,00 m ²
Carpintería exterior	6,43 m ²
Carpintería interior	7,00 m ²
Superficie parcela	610,00 m ²
Altura edificación	B
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		44,00 m ²				
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,18324	24,82 €	4,55 €	0,951
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	56,12 €	1,96 €	0,411
	Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación	m ³	0,03719	113,58 €	4,22 €	0,884
	Hormi. limpi. 0,50 ml	Hormigón armado HA-25/30/Ila en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,11105	116,20 €	12,90 €
Total capítulo cimentación por m ² construido					23,64 €	4,946
Saneamiento Planta baja 1	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,05980	23,24 €	1,39 €	0,291
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,31992	14,75 €	4,72 €	0,987
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,05384	13,71 €	0,74 €	0,154
	Plantas vivi.	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,04653	143,73 €	6,69 €
Total capítulo saneamiento por m ² construido					13,53 €	2,831
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m ³	0,09487	203,61 €	19,32 €	4,041

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma					44,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
Planta baja 1 Plantas vivi.	Hierro en Total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,7845	0,61 €	5,98 €	1,252
	Hormigón HA-25/P/20/lla en Total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16299	42,78 €	6,97 €	1,459
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,83155	8,54 €	7,10 €	1,485
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,61 €	0,67 €	0,141
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,69198	5,07 €	3,51 €	0,734
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	18,83 €	18,83 €	3,940
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,41 €	0,41 €	0,085
	Total capítulo estructura por m ² construido					62,79 €
Cubierta 1 Alturas 100,00 % inclinada	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	1,00000	27,79 €	27,79 €	5,814
	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	1,00000	25,14 €	25,14 €	5,259
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,07270	26,85 €	1,95 €	0,408
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,24082	107,15 €	25,80 €	5,398
Total capítulo cubierta por m ² construido					80,69 €	16,880
Conductos ventilación	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,04545	87,43 €	3,97 €	0,831
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,04545	15,39 €	0,70 €	0,146
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,04545	15,39 €	0,70 €	0,146
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,09091	13,23 €	1,20 €	0,252
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido					6,58 €
Tabiquerías Coef. Facha. 0,3 ml/m ² sum Coef. Ventil. 0,181 m ² /m ² sum	Fachada calle 1/2 asta lhd+COTTEGRAN RPB	m ²	0,70049	32,41 €	22,71 €	4,750
	Tabique de fachada calle	m ²	0,50886	12,76 €	6,49 €	1,359
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,11563	14,25 €	1,65 €	0,345
	Alfeizar en ventanas 30x5 cm.	ml	0,09587	15,67 €	1,50 €	0,314
	Tabicón distribuciones	m ²	1,36395	16,74 €	22,83 €	4,777
	Tabique en distribuciones	m ²	1,09205	12,76 €	13,94 €	2,916
Total capítulo tabiquerías por m ² construido					69,12 €	14,460
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	2,77907	7,47 €	20,76 €	4,344
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,69496	7,98 €	5,54 €	1,160
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,02273	12,32 €	0,28 €	0,059
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,11 Euros/m ² compra)	m ²	0,94183	17,80 €	16,76 €	3,507
Total capítulo de revestimientos por m ² construido					43,35 €	9,069
Aislamientos	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	Ml	0,15909	10,76 €	1,71 €	0,358
Total capítulo de aislamientos por m ² construido					1,71 €	0,358
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (5,40 Euros/m ² compra)	m ²	0,21171	23,38 €	4,95 €	1,035
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (5,40 Euros/m ² compra)	m ²	0,59575	23,38 €	13,93 €	2,914
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,73639	2,91 €	2,14 €	0,448
	Total capítulo de solados por m ² construido					21,02 €
Carpintería exterior 0,181 m ² /m ² sum	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m ²	0,13007	81,40 €	10,59 €	2,215
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,38068	3,75 €	1,43 €	0,299
	Colocacion carpintería exterior	m ²	0,13007	19,28 €	2,51 €	0,525
	Sellado carpintería exterior	ml	0,38068	1,47 €	0,56 €	0,117
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,11563	19,40 €	2,24 €	0,469
	Persiana de plástico totalmente instalada	m ²	0,17353	13,77 €	2,39 €	0,500
	Vidrio limalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,13154	15,96 €	2,10 €	0,439
Total capítulo carpintería exterior por m ² construido					21,81 €	4,564
Carpintería interior 0,131 m ² /m ² sum	Puerta acceso vivienda 2,20x1,20 madera maciza incluso barniz	ud	0,02273	361,90 €	8,22 €	1,721
	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,06023	128,82 €	7,76 €	1,623
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,02273	133,47 €	3,03 €	0,635
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,20807	10,26 €	2,13 €	0,447
Total capítulo carpintería interior por m ² construido					21,15 €	4,425
Fontanería Cocina 1 Aseo 1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,02273	95,75 €	2,18 €	0,455
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,02273	184,13 €	4,18 €	0,875
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,02273	132,25 €	3,01 €	0,629
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,02273	333,27 €	7,57 €	1,585
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,02273	400,98 €	9,11 €	1,907
	Ayudas albañilería	ud	0,02273	224,31 €	5,10 €	1,067
Total capítulo de fontanería por m ² construido					31,15 €	6,517
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,02273	1.527,45 €	34,71 €	7,262
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,02273	526,74 €	11,97 €	2,504
	Total capítulo de energía solar por m ² construido					46,69 €
Electricidad	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,02273	141,05 €	3,21 €	0,671
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,02273	126,88 €	2,88 €	0,603
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,02273	430,19 €	9,78 €	2,045
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,01449	209,03 €	3,03 €	0,634
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,02273	292,53 €	6,65 €	1,391

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma					44,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Coste m ²	%
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				25,54 €	5,344
Pintura	Gotelé al temple en paredes	m ²	2,68160	1,22 €	3,28 €	0,687
	Gotelé al temple en techos	m ²	0,59575	1,22 €	0,73 €	0,153
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,21171	2,36 €	0,50 €	0,105
	Total capítulo de pintura por m ² construido				4,51 €	0,944
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	4,71 €	4,71 €	0,985
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido				4,71 €	0,985
Total, de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo				44,00 m ²	478,00 €	100,00

4.1.13 Zona de valor RG, RE, PT. Viviendas protegidas de regimen 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.	Excavacion 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 Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi. 3	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,01216	31,86 €	0,39 €	0,075
	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00194	46,93 €	0,09 €	0,017
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00580	35,95 €	0,21 €	0,040
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01527	28,20 €	0,43 €	0,083
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,04490	22,96 €	1,03 €	0,198
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,00812	21,26 €	0,17 €	0,033
	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
	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 m ² construido				4,96 €	0,953
Estructura Sótano	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	11,3244	1,00 €	11,33 €	2,178
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,17334	69,36 €	12,02 €	2,312

Anexo de Valoración

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 constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Valor m ²	%	
1 Planta baja 1 Plantas vivi. 3	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,78058	13,97 €	10,90 €	2,097	
	Mallazo 20/30/5 por 1m ² estructura	m ²	1,10000	1,00 €	1,10 €	0,212	
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,74060	8,32 €	6,16 €	1,185	
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	25,03 €	25,03 €	4,814	
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,67 €	0,67 €	0,128	
	Total capítulo estructura por m² construido				67,22 €	12,926	
5 Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,20000	69,93 €	13,99 €	2,690	
	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	m ²	0,03140	143,23 €	4,50 €	0,865	
	Total capítulo cubierta por m² construido					23,04 €	4,430
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0052 m ² /m ²	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00543	476,03 €	2,59 €	0,497	
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m ³ /h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00815	235,55 €	1,92 €	0,369	
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,05010	15,82 €	0,79 €	0,152	
	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 Coef. Facha. 0,2058 ml/m ² SUM Coef. vennti. 0,1992 m ² /m ² sum Superficie ocupada 0,0993 m ² /m ²	Fachada calle 1/2 asta caravista 7 ,incluso manchado	m ²	0,35928	69,09 €	24,82 €	4,774	
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,61078	5,46 €	3,33 €	0,641	
	Tabique de fachada calle	m ²	0,28146	18,09 €	5,09 €	0,979	
	Fachada patio 1/2 asta lhd, enfoscado pintado	m ²	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	
	Tabique de fachada patio	m ²	0,08642	18,09 €	1,56 €	0,301	
	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,04969	43,78 €	2,18 €	0,418	
	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	
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	0,14124	25,79 €	3,64 €	0,700	
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m ²	0,36112	14,80 €	5,34 €	1,028	
	Tabicón distribuciones	m ²	0,48153	22,67 €	10,92 €	2,099	
	Tabique en distribuciones	m ²	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	m ²	1,50827	10,31 €	15,56 €	2,992
Enfoscado yeso a buenavista en techos		m ²	0,56911	11,09 €	6,31 €	1,213	
Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo		m ²	0,15520	18,61 €	2,89 €	0,556	
Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,11 €/m ² compra)		m ²	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	m ²	0,36403	7,57 €	2,75 €	0,530	
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,23140	5,76 €	1,33 €	0,256	
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m ³	m ²	0,24144	5,15 €	1,24 €	0,239	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m ²	0,48287	3,92 €	1,89 €	0,364	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m ²	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 €/m ² compra), pegado, incluso solera	m ²	0,14855	35,07 €	5,21 €	1,002	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m ²	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 0,1992 m ² /m ² sum	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m ²	0,12841	125,47 €	16,11 €	3,098	
	Balcón madera pino del país incluso pintura 1,60x2,20 m.	m ²	0,01587	116,75 €	1,85 €	0,356	
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,36278	6,13 €	2,22 €	0,428	
	Colocación carpintería exterior	m ²	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	m ²	0,17065	21,72 €	3,71 €	0,713	
	Vidrio climait 4+12+4 sobre carpintería madera	m ²	0,12985	26,10 €	3,39 €	0,652	
Total capítulo carpintería exterior por m² construido					35,58 €	6,842	
Carpintería interior 0,198	Puerta entrada lisa RF-30 incluso barniz	m ²	0,00815	384,26 €	3,13 €	0,602	
	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	m ²	0,02974	185,98 €	5,53 €	1,063	
	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	m ²	0,02444	172,21 €	4,21 €	0,809	

Anexo de Valoración

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 constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec.uni.	Valor m ²	%	
m ² /m ² sum	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	m ²	0,01629	198,77 €	3,24 €	0,623	
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,14314	16,78 €	2,40 €	0,462	
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				18,51 €	3,560	
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00068	1.459,42 €	0,99 €	0,191	
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00815	138,43 €	1,13 €	0,217	
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,17026	13,37 €	2,28 €	0,438	
Baño	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,00815	193,60 €	1,58 €	0,303	
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00815	270,89 €	2,21 €	0,424	
Aseo	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,00815	259,18 €	2,11 €	0,406	
1	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 m ² 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 m ² construido				53,11 €	10,213	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m ² 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 m ² 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 m ² 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 €	0,29 €	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	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00815	103,97 €	0,85 €	0,163	
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02444	125,08 €	3,06 €	0,588	

Anexo de Valoración

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	%	
	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	Contador trifásico y línea distribuidora a cuadro ascensor 4x16+1x16	ud	0,00058	930,68 €	0,54 €	0,104	
Sótano	Cuadro de ascensor	ud	0,00058	442,22 €	0,26 €	0,050	
1	Derivaciones a cabina ascensor	ud	0,01847	3,29 €	0,06 €	0,012	
Planta baja	Puntos de luz en recinto	ud	0,00291	23,60 €	0,07 €	0,013	
1	Escalera de plataforma en cuarto	ud	0,00058	135,97 €	0,08 €	0,015	
Plantas vivi.	Ascensor eléctrico paradas sótano, PB y viviendas, 1 m/s.450 Kg.6 personas	ud	0,00058	18.129,44 €	10,56 €	2,031	
3	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	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	
Superficie ocupada	Sala máquinas ascensor en cubierta o bajos, incluso gradas acceso	m ²	0,00384	283,24 €	1,09 €	0,209	
0,0984	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	
m ² /m ²	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	

4.1.14 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	Unid.	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		
2 Kg/cm ²	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,06442	103,42 €	6,66 €	1,165		

Anexo de Valoración

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

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma		Adosado			139,51	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uní.	Cua. m²	Prec.uní.	Coste m²	%
Total capítulo de solados por m² construido					42,83 €	7,487
Carpintería exterior 0,181 m²/m² sum	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m²	0,13851	114,11 €	15,81 €	2,763
	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m²	0,01712	99,27 €	1,70 €	0,297
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40536	5,26 €	2,13 €	0,372
	Colocacion 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 climait 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m²	0,14006	22,37 €	3,13 €	0,548
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido					34,72 €
Carpintería interior 0,114 m²/m² sum	Puerta acceso vivienda 2,20x1,20 madera maciza incluso barniz	ud	0,00717	507,31 €	3,64 €	0,636
	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,04050	180,58 €	7,31 €	1,279
	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 €
Fontanería Cocina 1 Baño 2 Aseo 1	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00717	339,91 €	2,44 €	0,426
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ml	0,14909	14,54 €	2,17 €	0,379
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00717	134,23 €	0,96 €	0,168
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00717	258,11 €	1,85 €	0,323
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00717	170,98 €	1,23 €	0,214
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00717	367,29 €	2,63 €	0,460
	Bañera 1,20, lavabo, inoro "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 para vivienda unifamiliar	ud	0,00717	738,39 €	5,29 €	0,925
	Total capítulo de energía solar por m² construido					20,64 €
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 €
Telecomunica. 11 Tubos 3 Tomas ser.	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
	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
	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	

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Adosado 139,51 m ²					
Capítulo	Descripción de la unidad	Uní.	Cua. m ²	Prec.uní.	Coste m ²	%	
Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido					11,28 €	1,971	
Pintura	Gotelé al temple en paredes	m ²	1,92275	1,72 €	3,30 €	0,577	
	Gotelé al temple en techos	m ²	0,67692	1,72 €	1,16 €	0,203	
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,18289	3,31 €	0,60 €	0,106	
	Total capítulo de pintura por m ² construido				5,07 €	0,886	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	6,23 €	6,23 €	1,089	
	Total capítulo de seguridad y salud m ² construido				6,23 €	1,089	
Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo					139,51 m ²	572,00 €	100,00

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

4.2.1 Zonas de valor 01HC, 02CC, 03CC,04CC,05CC

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor							
	01HC - 02CC				03CC - 04CC - 05CC			
	Vivienda		Bajera		Vivienda		Bajera	
	Coste suelo.	Coste const.	Coste suelo.	Coste const.	Coste suelo.	Coste const.	Coste suelo.	Coste const.
1.0 SUELO								
1.1 Repercusión del suelo urbanizado (Vr)	1,0000 Vr		1,0000 Vr		1,0000 Vr		1,0000 Vr	
1.2 Arancel Notario escritura compra	0,0005 Vr		0,0012 Vr		0,0005 Vr		0,0012 Vr	
1.3 Arancel Registro escritura compra	0,0003 Vr		0,0006 Vr		0,0003 Vr		0,0006 Vr	
1.4 Transmisiones Patrimoniales 6%	0,0000 Vr		0,0000 Vr		0,0000 Vr		0,0000 Vr	
1.5 Actos Jurídicos Doc. transmisión	0,0050 Vr		0,0050 Vr		0,0050 Vr		0,0050 Vr	
1.6 Arancel Notario segregación agrupación	0,0005 Vr		0,0012 Vr		0,0005 Vr		0,0012 Vr	
1.7 Arancel Registro segregación agrupación	0,0003 Vr		0,0006 Vr		0,0003 Vr		0,0006 Vr	
1.8 Actos Jurídicos Doc. Segregación agru.	0,0050 Vr		0,0050 Vr		0,0050 Vr		0,0050 Vr	
1.9 Contribución Urbana (Bonificación del 90%)	0,0008 Vr		0,0008 Vr		0,0008 Vr		0,0008 Vr	
1.10 Plusvalía municipal venta vivi. (80% del valor real)	0,0143 Vr		0,0158 Vr		0,0143 Vr		0,0158 Vr	
1.0 TOTAL SUELO	1,0300 Vr		1,0300 Vr		1,0300 Vr		1,0300 Vr	
2.0 CONSTRUCCION								
2.1 Ejecución material (Em)		1,0000 Em		1,0000 Em		1,0000 Em		1,0000 Em
2.2 Beneficio industrial del coste ejecución material		0,1000 Em		0,1000 Em		0,1000 Em		0,1000 Em
2.3 Honorarios Proyecto y Dirección		0,0702 Em		0,0702 Em		0,0702 Em		0,0728 Em
2.4 Honorarios Proyecto y Dir. Seguridad y Prev		0,0012 Em		0,0012 Em		0,0012 Em		0,0012 Em
2.5 Estudio geotécnico del suelo		0,0008 Em		0,0008 Em		0,0008 Em		0,0008 Em
2.6 Impuesto sobre construcciones		0,0467 Em		0,0467 Em		0,0467 Em		0,0467 Em
2.7 Tasa Licencia de obras		0,0050 Em		0,0050 Em		0,0050 Em		0,0050 Em
2.8 Tasa Actividad Clasificada sala calderas		0,0006 Em		0,0006 Em		0,0006 Em		0,0000 Em
2.9 Tasa vallado		0,0030 Em		0,0030 Em		0,0030 Em		0,0081 Em
2.10 Tasa Licencia de primera ocupación		0,0002 Em		0,0002 Em		0,0002 Em		0,0007 Em
2.11 Seguro Garantía Decen. 0'65% de 2.1 a 2.6		0,0080 Em		0,0080 Em		0,0080 Em		0,0080 Em
2.12 Organismo Técnico Control 0'4% (2.1 a 2.6)		0,0049 Em		0,0049 Em		0,0049 Em		0,0049 Em
2.13 Obra Nueva Actos Juri. Doc. 0'05%		0,0050 Em		0,0050 Em		0,0050 Em		0,0050 Em
2.14 Obra Nueva Arancel Notario		0,0005 Em		0,0005 Em		0,0005 Em		0,0006 Em
2.15 Obra Nueva Arancel Registro		0,0003 Em		0,0003 Em		0,0003 Em		0,0003 Em
2.0 TOTAL CONSTRUCCION		1,2500 Em		1,2500 Em		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	0,0050 Vr	0,0050 Em	0,0050 Vr	0,0050 Em
3.2 División Horizontal Arancel Notario	0,0005 Vr	0,0005 Em	0,0005 Vr	0,0005 Em	0,0005 Vr	0,0005 Em	0,0006 Vr	0,0006 Em
3.3 Propiedad y División Horizontal Arancel Registro	0,0012 Vr	0,0012 Em	0,0012 Vr	0,0012 Em	0,0012 Vr	0,0012 Em	0,0018 Vr	0,0018 Em
3.0 TOTAL SUELO Y CONSTRUCCION	0,0100 Vr	0,0100 Em	0,0100 Vr	0,0100 Em	0,0100 Vr	0,0100 Em	0,0100 Vr	0,0100 Em
4.0 PROMOCION								
4.1 Tasación previa préstamo hipotecario	0,0012 Vr	0,0014 Em	0,0012 Vr	0,0014 Em	0,0012 Vr	0,0014 Em	0,0013 Vr	0,0016 Em
4.2 Comi. Apert. Hipo. 0'5% sobre 80 % venta 5.0	0,0067 Vr	0,0082 Em	0,0067 Vr	0,0082 Em	0,0067 Vr	0,0082 Em	0,0075 Vr	0,0092 Em
4.3 Actos Jurídicos Docu. Hipoteca 0'5%	0,0067 Vr	0,0082 Em	0,0067 Vr	0,0082 Em	0,0067 Vr	0,0082 Em	0,0075 Vr	0,0092 Em
4.4 Arancel Notario préstamo hipotecario	0,0003 Vr	0,0003 Em	0,0003 Vr	0,0003 Em	0,0003 Vr	0,0003 Em	0,0004 Vr	0,0004 Em
4.5 Arancel Registro préstamo hipotecario	0,0011 Vr	0,0011 Em	0,0011 Vr	0,0011 Em	0,0011 Vr	0,0011 Em	0,0009 Vr	0,0009 Em

Anexo de Valoración

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor							
	01HC - 02CC				03CC - 04CC - 05CC			
	Vivienda		Bajera		Vivienda		Bajera	
	Coste suelo.	Coste const.	Coste suelo.	Coste const.	Coste suelo.	Coste const.	Coste suelo.	Coste const.
4.6 Gastos generales promoción	0,0195 Vr	0,0238 Em	0,0195 Vr	0,0238 Em	0,0195 Vr	0,0238 Em	0,0545 Vr	0,0663 Em
4.7 Impuesto de actividad económica	0,0021 Vr	0,0021 Em	0,0021 Vr	0,0021 Em	0,0021 Vr	0,0021 Em	0,0027 Vr	0,0027 Em
4.8 Aval de viviendas vendidas	0,0023 Vr	0,0028 Em	0,0023 Vr	0,0028 Em	0,0023 Vr	0,0028 Em	0,0000 Vr	0,0000 Em
4.9 Gastos Financieros	0,0468 Vr	0,0567 Em	0,0468 Vr	0,0567 Em	0,0468 Vr	0,0567 Em	0,0482 Vr	0,0589 Em
4.10 Impuesto de sociedades	0,0056 Vr	0,0068 Em	0,0056 Vr	0,0068 Em	0,0056 Vr	0,0068 Em	0,0247 Vr	0,0302 Em
4.11 Beneficio promoción	0,0225 Vr	0,0273 Em	0,0225 Vr	0,0273 Em	0,0225 Vr	0,0273 Em	0,0989 Vr	0,1206 Em
4.0 TOTAL PROMOCION	0,1100 Vr	0,1400 Em	0,1100 Vr	0,1400 Em	0,1100 Vr	0,1400 Em	0,2500 Vr	0,3000 Em
5.0 VALOR VENTA M2 CONSTRUIDO	1,1500 Vr	1,4000 Em	1,1500 Vr	1,4000 Em	1,1500 Vr	1,4000 Em	1,2900 Vr	1,5700 Em

4.2.2 Zonas de valor 02CA, 02CU, 06AA, 07AA, 08UU, 09UU, 12DD.

Coste del proceso inmobiliario	Zona de valor			
	02CA - 02CU - 06AA - 07AA - 08UU - 09UU - 12DD			
	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		0,0845 Em		0,0845 Em
2.4 Honorarios Proyecto y Dir. Seguridad y Prev		0,0012 Em		0,0012 Em
2.5 Estudio geotécnico del suelo		0,0023 Em		0,0023 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		0,0017 Em		0,0017 Em
2.9 Tasa Licencia de primera ocupación		0,0007 Em		0,0007 Em
2.10 Seguro Garantía Decen. 0'65% de 2.1 a 2.6		0,0081 Em		0,0081 Em
2.11 Organismo Técnico Control 0'4% (2.1 a 2.6)		0,0050 Em		0,0050 Em
2.12 Obra Nueva Actos Juríd. Doc. 0'05%		0,0050 Em		0,0050 Em
2.13 Obra Nueva Arancel Notario		0,0021 Em		0,0021 Em
2.14 Obra Nueva Arancel Registro		0,0010 Em		0,0010 Em
2.0 TOTAL CONSTRUCCION		1,2600 Em		1,2600 Em
3.0 PROMOCION				
3.1 Tasación previa préstamo hipotecario	0,0012 Vr	0,0014 Em	0,0012 Vr	0,0014 Em
3.2 Comi. Apert. Hipo. 0'5% sobre 80 % venta 4.0	0,0069 Vr	0,0084 Em	0,0069 Vr	0,0084 Em
3.3 Actos Jurídicos Docu. Hipoteca 0'5%	0,0069 Vr	0,0084 Em	0,0069 Vr	0,0084 Em
3.4 Arancel Notario préstamo hipotecario	0,0006 Vr	0,0006 Em	0,0006 Vr	0,0006 Em
3.5 Arancel Registro préstamo hipotecario	0,0009 Vr	0,0009 Em	0,0009 Vr	0,0009 Em
3.6 Gastos generales promoción	0,0269 Vr	0,0328 Em	0,0269 Vr	0,0328 Em
3.7 Impuesto de actividades económicas	0,0022 Vr	0,0022 Em	0,0022 Vr	0,0022 Em
3.8 Aval de viviendas vendidas	0,0024 Vr	0,0029 Em	0,0024 Vr	0,0029 Em
3.9 Gastos financieros	0,0403 Vr	0,0492 Em	0,0403 Vr	0,0492 Em
3.10 Impuesto de sociedades	0,0056 Vr	0,0068 Em	0,0056 Vr	0,0068 Em
3.11 Beneficio de la promoción	0,0224 Vr	0,0273 Em	0,0224 Vr	0,0273 Em
3.0 TOTAL PROMOCION	0,1200 Vr	0,1400 Em	0,1200 Vr	0,1400 Em
4.0 VALOR VENTA M2 CONSTRUIDO	1,1500 Vr	1,4000 Em	1,1500 Vr	1,4000 Em

Anexo de Valoración

4.2.3 Zonas de valor 10II y 11II

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	10II – 11II			
	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	0,0006 Vr		0,0006 Vr	
1.3 Arancel Registro escritura compra	0,0003 Vr		0,0003 Vr	
1.4 Actos Jurídicos Doc. transmisión	0,0050 Vr		0,0050 Vr	
1.5 Arancel Notario segregación agrupación	0,0006 Vr		0,0006 Vr	
1.6 Arancel Registro segregación agrupación	0,0003 Vr		0,0003 Vr	
1.7 Actos Jurídicos Doc. Segregación agru.	0,0050 Vr		0,0050 Vr	
1.8 Contribución Urbana (Bonificación del 90%)	0,0008 Vr		0,0008 Vr	
1.9 Plusvalía municipal venta vivi. (80% del valor real)	0,0173 Vr		0,0173 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 ejecución material		0,1000 Em		0,1000 Em
2.3 Honorarios Proyecto y Dirección		0,0624 Em		0,0624 Em
2.4 Honorarios Proyecto y Dir. Seguridad y Prev		0,0012 Em		0,0012 Em
2.5 Estudio geotécnico del suelo		0,0026 Em		0,0026 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		0,0158 Em		0,0158 Em
2.9 Tasa Licencia de primera ocupación		0,0002 Em		0,0002 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)		0,0049 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		0,0005 Em		0,0005 Em
2.14 Obra Nueva Arancel Registro		0,0003 Em		0,0003 Em
2.0 TOTAL CONSTRUCCION		1,2500 Em		1,2500 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	0,0004 Vr	0,0004 Em	0,0004 Vr	0,0004 Em
3.3 Propiedad y División Horizontal Arancel Registro	0,0006 Vr	0,0006 Em	0,0006 Vr	0,0006 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 pústamo hipotecario	0,0011 Vr	0,0014 Em	0,0011 Vr	0,0014 Em
4.2 Comi. Apert. Hipo. 0'5% sobre 80 % venta 5.0	0,0065 Vr	0,0079 Em	0,0065 Vr	0,0079 Em
4.6 Gastos generales promoción	0,0246 Vr	0,0249 Em	0,0246 Vr	0,0249 Em
4.7 Impuesto de actividad económica	0,0029 Vr	0,0029 Em	0,0029 Vr	0,0029 Em
4.8 Aval de naves vendidas	0,0022 Vr	0,0027 Em	0,0022 Vr	0,0027 Em
4.9 Gastos Financieros	0,0214 Vr	0,0219 Em	0,0214 Vr	0,0219 Em
4.10 Impuesto de sociedades	0,0041 Vr	0,0050 Em	0,0041 Vr	0,0050 Em
4.11 Beneficio promoción	0,0164 Vr	0,0198 Em	0,0164 Vr	0,0198 Em
4.0 TOTAL PROMOCION	0,0800 Vr	0,1000 Em	0,0800 Vr	0,1000 Em
5.0 VALOR VENTA M2 CONSTRUIDO	1,1200 Vr	1,3600 Em	1,1200 Vr	1,3600 Em

4.3 Costes de mercado de la urbanización

4.3.1 Coste de urbanización en zona de valor 01, 02, 03, 04 y 05

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en esta zona de valor es de 36,80 €/m2, de acuerdo con el tipo de unidad de ejecución cuyas características se expresan a continuación:

Anexo de Valoración

Características generales de la urbanización										
Entidad de población	Unidad ejecución	Superficie				Ancho calles	Número viviendas	Edificabilidad (m2/m2)	Coste urbanización espacio público	Coste urbanización bruto
		Unidad	Parcelas privadas	Viales	Zonas verdes					
San Adrián	S-05-UE-03	4.622,00	3.369,00	1.253,00	0,00	8	50	1,37	126,14	34,20
San Adrián	S-08-AR-2A	59.955,00	24.640,00	24.002,00	11.313,00	8	275	0,65	85,93	50,62
San Adrián	S-08-UE-01B	3.248,00	1.220,00	615,00	1.413,00	8	34	1,63	57,27	35,76
San Adrián	S-08-URM-08	20.799,00	10.641,00	8.078,00	2.080,00	8	181	1,34	99,43	48,56
San Adrián	S-09-AR-03	92.212,00	48.230,00	28.151,00	15.831,00	8	380	0,56	84,68	40,39
San Adrián	S-10-AR-04	75.083,00	39.637,00	25.210,00	10.236,00	8	292	0,58	90,52	42,73
San Adrián	S-10-AR-05	84.115,00	39.833,00	32.032,00	12.250,00	8	350	0,56	90,16	47,47
San Adrián	S-11-AR-06	30.806,00	15.419,00	10.375,00	5.012,00	8	118	0,57	89,24	44,57
Media		46.355,00	22.873,63	16.214,50	7.266,88	8	210	0,91	91,00	46,00

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 m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m³	0,73950	2,58 €	1,91 €	5,41
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m³	0,11050	10,20 €	1,13 €	3,20
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m³	0,450000	1,97 €	0,89 €	2,51
	Total capítulo movimiento de tierras por m²				3,92 €	11,12
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,00133	20,51 €	0,03 €	0,08
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,00939	25,07 €	0,24 €	0,67
	Aridos filtrantes	m³	0,00161	18,73 €	0,03 €	0,09
	Total capítulo drenajes por m².				0,29 €	0,83
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m³	0,14296	3,28 €	0,47 €	1,33
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m³	0,09531	12,56 €	1,20 €	3,39
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,20651	1,97 €	0,41 €	1,15
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,03629	20,92 €	0,76 €	2,15
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,01477	34,83 €	0,51 €	1,46
	Colector hormigón centrifugado estanco fecales	ml	0,01289	38,75 €	0,50 €	1,42
	Pozo de registro D=100 cm y H=450 cm	ud	0,00107	1.417,60 €	1,52 €	4,32
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,00108	205,30 €	0,22 €	0,63
Acometida a colector	ud	0,00200	74,00 €	0,15 €	0,42	
Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m².				5,74 €	16,27	
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m³	0,01472	3,28 €	0,05 €	0,14
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tuñas	m³	0,00631	12,56 €	0,08 €	0,22
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m³	0,01551	1,97 €	0,03 €	0,09
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,02439	39,03 €	0,95 €	2,70
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,00054	106,84 €	0,06 €	0,16
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,00054	68,65 €	0,04 €	0,10
	Válvula de compuerta con bridas para diámetro medio, cuerpo y tapa fundición nodular	ud	0,00084	381,92 €	0,32 €	0,91
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00084	365,17 €	0,31 €	0,87
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,00006	858,55 €	0,05 €	0,14
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00006	365,17 €	0,02 €	0,06
	Boca de riego.	ud	0,00017	364,39 €	0,06 €	0,17
	Acometida a edificaciones, toma red, 5 m piletilleno, registro, válvulas.	ud	0,00041	1.430,33 €	0,59 €	1,68
	Total capítulo distribución de agua por m².				2,56 €	7,25
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,03682	39,76 €	1,46 €	4,15
	Arqueta trococónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,00092	347,48 €	0,32 €	0,91
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,000010	28.822,40 €	0,29 €	0,84
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,000010	27.246,05 €	0,28 €	0,79
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 Al	ml	0,00736	15,14 €	0,11 €	0,32
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 Al	ml	0,01841	10,98 €	0,20 €	0,57
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm2 Al	ml	0,01105	6,80 €	0,08 €	0,21
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,00044	222,71 €	0,10 €	0,28
Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm2 Al	ml	0,00736	36,94 €	0,27 €	0,77	
Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,00004	1.199,73 €	0,04 €	0,13	
Total capítulo distribución de energía eléctrica por m².				3,16 €	8,96	
Distribución de gas	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,01988	14,39 €	0,29 €	0,81
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,00051	65,48 €	0,03 €	0,09

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
natural	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,00005	129,76 €	0,01 €	0,02
	Total capítulo distribución de gas natural por m ² .				0,33 €	0,92
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,02504	15,86 €	0,40 €	1,13
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00042	23,04 €	0,01 €	0,03
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,00018	621,13 €	0,11 €	0,32
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,00003	403,19 €	0,01 €	0,04
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,00055	116,46 €	0,06 €	0,18
	Armario exterior de poliester prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00011	564,41 €	0,06 €	0,17
	Total capítulo de canalización telefónica por m ² .				0,66 €	1,87
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,03422	18,78 €	0,64 €	1,82
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,00129	75,52 €	0,10 €	0,28
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,00025	127,14 €	0,03 €	0,09
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,00170	38,66 €	0,07 €	0,19
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,00021	28,01 €	0,01 €	0,02
	Báculo farola H=6 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00170	842,47 €	1,43 €	4,07
	Farola jardín H=4 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00021	492,78 €	0,10 €	0,29
	Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.	ud	0,00005	2.677,80 €	0,12 €	0,34
	Equipo estático- estabilizador de tensión y reductor de flujo luminoso de 45 KVA,	ud	0,00005	3.639,10 €	0,16 €	0,47
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm ²	ud	0,02513	3,89 €	0,10 €	0,28
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm ²	ud	0,01190	8,58 €	0,10 €	0,29
	Total capítulo de alumbrado público por m ² .				2,87 €	8,13
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m ³	0,00376	3,28 €	0,01 €	0,04
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,00376	1,97 €	0,01 €	0,02
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,00016	106,84 €	0,02 €	0,05
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,03073	7,27 €	0,22 €	0,63
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,00015	143,85 €	0,02 €	0,06
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,00051	43,85 €	0,02 €	0,06
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,00236	8,42 €	0,02 €	0,06
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,00001	844,87 €	0,00 €	0,01
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,000003	1.513,81 €	0,00 €	0,01
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m ² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,019596	1,69 €	0,03 €	0,09
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,100000	0,37 €	0,04 €	0,10
	Total capítulo de riego por aspersión por m ² .				0,40 €	1,14
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,16035	14,46 €	2,32 €	6,57
	Subbase granular todo-uno en aceras	m ³	0,07440	14,46 €	1,08 €	3,05
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,07419	15,17 €	1,13 €	3,19
	Bordillo de piedra 30/15/15 en aceras.	ml	0,03240	34,61 €	1,12 €	3,18
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,03240	6,92 €	0,22 €	0,64
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,00854	15,05 €	0,13 €	0,36
	Pavimento de baldosa hidráulica de 4 tacos, incluso solera de hormigón de 12 cm	m ²	0,11046	30,65 €	3,39 €	9,60
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m ²	0,00752	18,13 €	0,14 €	0,39
	Aparcamiento de solera de hormigón ruleteado de 20 cm	m ²	0,06403	31,33 €	2,01 €	5,69
	Caz prefabricado hormigón, seccion V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,03314	14,36 €	0,48 €	1,35
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m ²	0,14065	3,93 €	0,55 €	1,57
	Capa rodadura aglomerado ofítico S12 4cm.	m ²	0,14065	3,81 €	0,54 €	1,52
	Total capítulo aceras y calzadas por m ² .				13,09 €	37,10
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m ²	0,06194	7,38 €	0,46 €	1,30
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m ²	0,06194	2,62 €	0,16 €	0,46
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,00517	52,75 €	0,27 €	0,77
	Arbustos de porte medio	ud	0,02884	16,96 €	0,49 €	1,39
	Total capítulo de jardinería por m ² .				1,38 €	3,92
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00013	362,34 €	0,05 €	0,13
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00006	706,43 €	0,04 €	0,12
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,00035	108,07 €	0,04 €	0,11
	Fuente tipo Cantabrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,00001	1.524,27 €	0,02 €	0,06
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m ²	0,00057	42,26 €	0,02 €	0,07
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,000003	13.366,93 €	0,04 €	0,11
	Total capítulo de mobiliario urbano por m ² .				0,21 €	0,60
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,00058	171,18 €	0,10 €	0,28
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m ²	0,00460	8,86 €	0,04 €	0,12
	Total capítulo de señalización viaria por m ² .				0,14 €	0,40
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,00037	68,56 €	0,03 €	0,07
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,00009	118,42 €	0,01 €	0,03
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,00104	24,31 €	0,03 €	0,07

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
	Ensayos de tierras y varios 25% anteriores	ud	0,25000	0,08 €	0,02 €	0,06
	Total capítulo de ensayos de control por m ² .				0,08 €	0,23
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m ²	0,00759	12,54 €	0,10 €	0,27
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m ² .				0,10 €	0,27
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	34,92 €	0,35 €	0,99
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² .				0,35 €	0,99
1	Total de ejecución material por m ² . de urbanización				35,28 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,77 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,75 €	2,14
	Total 1+2+3				36,80 €	104,33

El coste de la urbanización por m² de terreno bruto se estima para las zonas de valor 01, 02 03,04 y 05 de acuerdo con las características que a continuación se describen:

Movimiento de tierras	4,31 €/m ²
Saneamiento	5,74 €/m ²
Distribución de aguas	2,56 €/m ²
Distribución de energía	3,16 €/m ²
Otras redes	0,99 €/m ²
Alumbrado público	2,87 €/m ²
Calzadas y aceras	15,18 €/m ²
Jardinería	1,78 €/m ²
Mobiliario	0,21 €/m ²
Total ejecución material	36,80 €/m ²
Beneficio industrial	5,52 €/m ²
Licencia y honorarios	3,68 €/m ²
Total	46,00 €/m²

4.3.2 Coste de urbanización en la zona de valor 06, 07,08 y 09

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 32,00 €/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					
San Adrián	S-05-AR-01	10.734,00	5.957,00	3.220,00	1.557,00	8	32	0,50	75,15	33,45
San Adrián	S-08-UE-01A	6.704,06	3.159,00	3.410,06	135,00	8	56	1,69	94,39	49,92
Media		8.719,03	4.558,00	3.315,03	846,00	8	44	1,09	84,00	40,00

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	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m ³	0,73950	2,14 €	1,59 €	5,17
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m ³	0,11050	8,48 €	0,94 €	3,06
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m ³	0,450000	1,64 €	0,74 €	2,40
	Total capítulo movimiento de tierras por m ²				3,26 €	10,63
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,00082	17,05 €	0,01 €	0,05
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,01021	20,85 €	0,21 €	0,69
	Aridos filtrantes	m ³	0,00139	15,57 €	0,02 €	0,07
	Total capítulo drenajes por m ² .				0,25 €	0,81
Saneamiento	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,15018	2,73 €	0,41 €	1,34

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma							
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%	
de pluviales y fecales 0,30 ml diametro	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedro	m ³	0,10012	10,45 €	1,05 €	3,41	
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,21692	1,64 €	0,36 €	1,16	
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,03777	17,39 €	0,66 €	2,14	
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,01501	28,96 €	0,43 €	1,42	
	Colector hormigón centrifugado estanco fecales	ml	0,01401	32,22 €	0,45 €	1,47	
	Pozo de registro D=100 cm y H=450 cm	ud	0,00117	1.178,78 €	1,38 €	4,48	
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,00118	170,72 €	0,20 €	0,65	
	Acometida a colector	ud	0,00218	61,53 €	0,13 €	0,44	
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m ² .					5,06 €	16,51
	Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m ³	0,01582	2,73 €	0,04 €	0,14
Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas		m ³	0,00678	10,45 €	0,07 €	0,23	
Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua		m ³	0,01678	1,64 €	0,03 €	0,09	
Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento		ml	0,02651	32,46 €	0,86 €	2,80	
Tubería fundición nodular D=300 mm.		ml	0,00033	88,84 €	0,03 €	0,10	
Tubería fundición nodular D=200 mm.		ml	0,00033	57,09 €	0,02 €	0,06	
Válvula de compuerta con bridas para diámetro medio, cuerpo y tapa fundición nodular		ud	0,00148	317,58 €	0,47 €	1,53	
Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.		ud	0,00148	303,65 €	0,45 €	1,47	
Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.		ud	0,00006	677,63 €	0,04 €	0,14	
Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.		ud	0,00006	303,65 €	0,02 €	0,06	
Boca de riego.		ud	0,00018	299,82 €	0,05 €	0,18	
Acometida a edificaciones, toma red, 5 m pilielieno, registro, válvulas.		ud	0,00045	1.189,37 €	0,54 €	1,75	
Total capítulo distribución de agua por m ² .					2,62 €	8,55	
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,04002	32,41 €	1,30 €	4,23	
	Arqueta trococónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,00100	288,94 €	0,29 €	0,94	
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,000011	23.966,78 €	0,27 €	0,87	
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,000011	22.621,98 €	0,25 €	0,82	
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 AI	ml	0,00800	12,59 €	0,10 €	0,33	
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 AI	ml	0,02001	9,13 €	0,18 €	0,60	
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm2 AI	ml	0,01201	5,65 €	0,07 €	0,22	
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,00047	185,19 €	0,09 €	0,29	
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm2 AI	ml	0,00800	30,72 €	0,25 €	0,80	
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,00004	997,62 €	0,04 €	0,13	
Total capítulo distribución de energía eléctrica por m ² .					2,83 €	9,22	
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,02161	11,97 €	0,26 €	0,84	
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,00055	54,45 €	0,03 €	0,10	
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,00006	107,90 €	0,01 €	0,02	
	Total capítulo distribución de gas natural por m ² .					0,29 €	0,96
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,02721	13,19 €	0,36 €	1,17	
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00045	19,16 €	0,01 €	0,03	
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,00020	516,49 €	0,10 €	0,34	
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,00004	335,27 €	0,01 €	0,04	
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,00059	96,84 €	0,06 €	0,19	
	Armario exterior de poliester prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00012	469,33 €	0,06 €	0,18	
	Total capítulo de canalización telefónica por m ² .					0,60 €	1,94
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,03686	15,62 €	0,58 €	1,88	
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,00139	62,79 €	0,09 €	0,28	
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,00027	105,73 €	0,03 €	0,09	
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,00185	32,14 €	0,06 €	0,19	
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,00013	23,29 €	0,00 €	0,01	
	Báculo farola H=6 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00185	700,54 €	1,30 €	4,23	
	Farola jardín H=4 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00013	409,76 €	0,05 €	0,17	
	Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.	ud	0,00009	1.394,44 €	0,12 €	0,39	
	Equipo estático- estabilizador de tensión y reductor de flujo luminoso de 45 KVA,	ud	0,00009	464,81 €	0,04 €	0,13	
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm ²	ud	0,02731	3,23 €	0,09 €	0,29	
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm ²	ud	0,01129	7,13 €	0,08 €	0,26	
	Total capítulo de alumbrado público por m ² .					2,43 €	7,92
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m ³	0,00233	2,73 €	0,01 €	0,02	
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,00233	1,64 €	0,00 €	0,01	
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,00010	88,84 €	0,01 €	0,03	
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,01902	6,05 €	0,12 €	0,37	
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,00009	119,62 €	0,01 €	0,04	
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,00032	36,46 €	0,01 €	0,04	
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,00146	7,01 €	0,01 €	0,03	
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,00000	702,53 €	0,00 €	0,01	
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso amario de chapa galvanizada.	ud	0,000002	1.258,79 €	0,00 €	0,01	

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m ² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,012129	1,40 €	0,02 €	0,06
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,100000	0,19 €	0,02 €	0,06
	Total capítulo de riego por aspersión por m ² .				0,21 €	0,67
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,17429	12,02 €	2,10 €	6,83
	Subbase granular todo-uno en aceras	m ³	0,08069	12,02 €	0,97 €	3,16
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,08064	12,61 €	1,02 €	3,32
	Bordillo de piedra 30/15/15 en aceras.	ml	0,03522	28,78 €	1,01 €	3,30
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,03522	5,76 €	0,20 €	0,66
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,00529	12,51 €	0,07 €	0,22
	Pavimento de baldosa hidráulica de 4 tacos, incluso solera de hormigón de 12 cm	m ²	0,12007	25,48 €	3,06 €	9,97
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m ²	0,00466	15,07 €	0,07 €	0,23
	Aparcamiento de solera de hormigón ruleteado de 20 cm	m ²	0,06960	26,05 €	1,81 €	5,91
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,03602	11,94 €	0,43 €	1,40
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m ²	0,15288	3,27 €	0,50 €	1,63
	Capa rodadura aglomerado ofítico S12 4cm.	m ²	0,15288	3,17 €	0,48 €	1,58
	Total capítulo aceras y calzadas por m ² .				11,72 €	38,20
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m ²	0,03833	6,14 €	0,24 €	0,77
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m ²	0,03833	2,18 €	0,08 €	0,27
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,00320	43,86 €	0,14 €	0,46
	Arbustos de porte medio	ud	0,01785	14,10 €	0,25 €	0,82
	Total capítulo de jardinería por m ² .				0,71 €	2,32
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00008	301,30 €	0,02 €	0,08
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00004	587,42 €	0,02 €	0,07
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,00036	89,87 €	0,03 €	0,10
	Fuente tipo Cantabrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,00001	1.267,48 €	0,01 €	0,04
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infatitl	m ²	0,00035	35,14 €	0,01 €	0,04
	Parque infatitl compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,000002	11.115,05 €	0,02 €	0,06
	Total capítulo de mobiliario urbano por m ² .				0,12 €	0,39
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,00063	142,34 €	0,09 €	0,29
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m ²	0,00500	7,37 €	0,04 €	0,12
	Total capítulo de señalización viaria por m ² .				0,13 €	0,41
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,00040	57,01 €	0,02 €	0,07
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,00010	98,47 €	0,01 €	0,03
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,00113	20,21 €	0,02 €	0,07
	Ensayos de tierras y varios 25% anteriores	ud	0,25000	0,07 €	0,02 €	0,06
	Total capítulo de ensayos de control por m ² .				0,07 €	0,24
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m ²	0,00662	10,42 €	0,07 €	0,22
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m ² .				0,07 €	0,22
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	30,38 €	0,30 €	0,99
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² .				0,30 €	0,99
1	Total de ejecución material por m ² . de urbanización				30,68 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,66 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,66 €	2,14
	Total 1+2+3				32,00 €	104,33

El coste de la urbanización por m² de terreno bruto se estima para la zona de valor 06, 07, 08 y 09 de acuerdo con las características que a continuación se describen:

Movimiento de tierras	3,58 €/m ²
Saneamiento	5,06 €/m ²
Distribucion de aguas	2,62 €/m ²
Distribución de energía	2,83 €/m ²
Otras redes	0,89 €/m ²
Alumbrado público	2,43 €/m ²
Calzadas y aceras	13,55 €/m ²
Jardinería	0,92 €/m ²
Mobiliario	0,12 €/m ²
Total ejecución material	32,00 €/m ²
Beneficio industrial	4,80 €/m ²
Licencia y honorarios	3,20 €/m ²

Anexo de Valoración

Total

40,00 €/m²

4.3.3 Coste de urbanización en la zona de valor 10 y 11

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 16,80 €/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					
San Adrián	S-13-AR-07	42.340,00	34.144,65	5.760,80	2.434,55	8	00	1,11	75,85	14,68
San Adrián	S-14-AR-9	294.710,00	207.032,98	70.731,20	16.945,83	8	00	0,55	72,01	21,42
San Adrián	S-14-AR-10	243.486,00	173.483,44	56.002,12	14.000,45	8	00	0,55	71,81	20,65
San Adrián	S-14-E-02	21.763,00	14.116,67	6.394,96	1.251,37	8	00	0,63	74,62	26,22
San Adrián	S-14-E-03	43.118,00	26.527,16	14.111,56	2.479,29	8	00	0,55	74,44	28,64
San Adrián	S-14-UE-06	36.237,00	25.869,33	8.284,04	2.083,63	8	00	0,55	74,87	21,42
Media		113.609,00	80.195,70	26.880,78	6.532,52	8		0,57	72,00	21,00

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

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m ³	0,73950	1,98 €	1,47 €	9,10
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m ³	0,11050	7,84 €	0,87 €	5,38
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m ³	0,450000	1,51 €	0,68 €	4,23
	Total capítulo movimiento de tierras por m ²					3,01 €
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,00049	15,76 €	0,01 €	0,05
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,00690	19,27 €	0,13 €	0,82
	Aridos filtrantes	m ³	0,00090	14,39 €	0,01 €	0,08
	Total capítulo drenajes por m ² .					0,15 €
Saneamiento de pluviales y fecales 0,30 ml diametro	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,04092	2,52 €	0,10 €	0,64
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,02728	9,65 €	0,26 €	1,64
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,04631	1,51 €	0,07 €	0,44
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,02387	16,08 €	0,38 €	2,38
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,01028	26,77 €	0,28 €	1,71
	Colector hormigón centrifugado estanco fecales	ml	0,00946	29,78 €	0,28 €	1,75
	Pozo de registro D=100 cm y H=250 cm	ud	0,00079	746,12 €	0,59 €	3,65
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,00080	157,79 €	0,13 €	0,78
	Acometida a colector	ud	0,00147	56,87 €	0,08 €	0,52
Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m ² .					2,18 €	13,51
Distribución de agua 0,15 ml diametro	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m ³	0,00809	2,52 €	0,02 €	0,13
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m ³	0,00347	9,65 €	0,03 €	0,21
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m ³	0,00764	1,51 €	0,01 €	0,07
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,01000	30,00 €	0,30 €	1,86
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,00020	82,12 €	0,02 €	0,10
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,00020	52,76 €	0,01 €	0,06
	Tubería fundición nodular de diámetro indicado, incluso arena recubrimiento	ml	0,00285	40,33 €	0,11 €	0,71
	Válvula de compuerta con bridas para diámetro medio, cuerpo y tapa fundición nodular	ud	0,00018	532,29 €	0,09 €	0,58
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00018	280,65 €	0,05 €	0,31
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,00004	613,77 €	0,03 €	0,17
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00004	280,65 €	0,01 €	0,08
	Boca de riego.	ud	0,00012	276,01 €	0,03 €	0,21
	Acometida a edificaciones, toma red, 5 m piletieno, registro, válvulas.	ud	0,00061	1.099,30 €	0,67 €	4,15
Total capítulo distribución de agua por m ² .					1,39 €	8,63
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,00487	18,01 €	0,09 €	0,54
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,01082	29,72 €	0,32 €	2,00
	Arqueta trococónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,00068	267,06 €	0,18 €	1,12
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,000008	22.151,83 €	0,17 €	1,03
Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,000008	20.897,12 €	0,16 €	0,97	

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 AI	ml	0,00541	11,64 €	0,06 €	0,39
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 AI	ml	0,01352	8,44 €	0,11 €	0,71
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm2 AI	ml	0,00811	5,22 €	0,04 €	0,26
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,00064	171,16 €	0,11 €	0,68
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm2 AI	ml	0,00541	28,39 €	0,15 €	0,95
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,00003	922,07 €	0,02 €	0,15
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m ² .				1,42 €	8,82
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,01460	11,06 €	0,16 €	1,00
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,00037	50,33 €	0,02 €	0,12
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,00004	99,73 €	0,00 €	0,02
	Total capítulo distribución de gas natural por m ² .				0,18 €	1,14
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,01471	12,19 €	0,18 €	1,11
	Conducción con 4 tubos D=63 mm. red distribución exterior enterrado	ml	0,00368	14,11 €	0,05 €	0,32
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00061	17,71 €	0,01 €	0,07
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,00014	477,37 €	0,06 €	0,40
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,00002	309,88 €	0,01 €	0,05
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,00040	89,51 €	0,04 €	0,22
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00008	433,79 €	0,03 €	0,21
	Total capítulo de canalización telefónica por m ² .				0,38 €	2,39
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,02487	14,44 €	0,36 €	2,23
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,00032	58,04 €	0,02 €	0,12
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,00018	97,72 €	0,02 €	0,11
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,00042	29,71 €	0,01 €	0,08
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,00008	21,53 €	0,00 €	0,01
	Báculo farola H= 4m luminaria 100 w tipo sencillo.	ud	0,00042	328,37 €	0,14 €	0,86
	Farola jardín H= 4m luminaria 100 w tipo sencillo.	ud	0,00008	328,37 €	0,03 €	0,16
	Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.	ud	0,00001	2.058,06 €	0,01 €	0,07
	Equipo estático- estabilizador de tensión y reductor de flujo luminoso de 45 KVA,	ud	0,00001	2.796,88 €	0,01 €	0,09
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm ²	ud	0,01846	2,99 €	0,06 €	0,34
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm ²	ud	0,00745	6,59 €	0,05 €	0,30
Total capítulo de alumbrado público por m ² .				0,70 €	4,36	
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m ³	0,00138	2,52 €	0,00 €	0,02
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,00138	1,51 €	0,00 €	0,01
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,00006	82,12 €	0,00 €	0,03
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,01127	5,59 €	0,06 €	0,39
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,00005	110,56 €	0,01 €	0,04
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,00019	33,70 €	0,01 €	0,04
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,00087	6,47 €	0,01 €	0,03
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,00000	649,33 €	0,00 €	0,01
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso amario de chapa galvanizada.	ud	0,000001	1.163,46 €	0,00 €	0,01
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m ² UNE RV 0'6/1/1 KV, conexionado progamadores	ud	0,007188	1,30 €	0,01 €	0,06
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,100000	0,10 €	0,01 €	0,06
Total capítulo de riego por aspersión por m ² .				0,11 €	0,70	
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,11776	11,11 €	1,31 €	8,12
	Subbase granular todo-uno en aceras	m ³	0,04091	11,11 €	0,45 €	2,82
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m ³	0,05449	11,66 €	0,64 €	3,94
	Bordillo de hormigón 25/15/12 en aceras.	ml	0,02380	14,75 €	0,35 €	2,18
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,02380	5,32 €	0,13 €	0,79
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,00313	11,57 €	0,04 €	0,23
	Pavimento de solera de hormigón ruleteado, incluso solera de 12 cm	m ²	0,06084	20,27 €	1,23 €	7,66
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m ²	0,00058	13,93 €	0,01 €	0,05
	Aparcamiento de solera de hormigón ruleteado de 20 cm	m ²	0,04702	24,08 €	1,13 €	7,03
	Caz prefabricado hormigón, seccion V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,02434	11,03 €	0,27 €	1,67
	Capa rodadura aglomerado ofítico S12 4cm.	m ²	0,10330	4,39 €	0,45 €	2,82
Total capítulo aceras y calzadas por m ² .				6,01 €	37,30	
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m ²	0,01181	5,67 €	0,07 €	0,42
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m ²	0,03544	2,02 €	0,07 €	0,44
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,00058	40,54 €	0,02 €	0,14
	Arbustos de porte medio	ud	0,00115	13,03 €	0,01 €	0,09
	Total capítulo de jardinería por m ² .				0,18 €	1,10
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00014	278,48 €	0,04 €	0,23
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,00024	83,06 €	0,02 €	0,12
	Total capítulo de mobiliario urbano por m ² .				0,06 €	0,36
Señalización	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,00043	131,56 €	0,06 €	0,35

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
vial	Pintura reflectante en señalización horizontal	m ²	0,00338	6,81 €	0,02 €	0,14
	Total capítulo de señalización vial por m ² .				0,08 €	0,49
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,00027	52,69 €	0,01 €	0,09
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,00007	91,01 €	0,01 €	0,04
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,00077	18,68 €	0,01 €	0,09
	Ensayos de tierras y varios 25% anteriores	ud	0,25000	0,05 €	0,01 €	0,07
	Total capítulo de ensayos de control por m ² .				0,05 €	0,29
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m ²	0,00429	9,63 €	0,04 €	0,26
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m ² .				0,04 €	0,26
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	15,95 €	0,16 €	0,99
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² .				0,16 €	0,99
1	Total de ejecución material por m ² . de urbanización				16,11 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,35 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,34 €	2,14
	Total 1+2+3				16,80 €	104,33

El coste de la urbanización por m2 de terreno bruto se estima para la zona de valor 10 y 11 de acuerdo con las características que a continuación se describen

Movimiento de tierras	3,20 €/m ²
Saneamiento	2,18 €/m ²
Distribución de aguas	1,39 €/m ²
Distribución de energía	1,42 €/m ²
Otras redes	0,57 €/m ²
Alumbrado público	0,70 €/m ²
Calzadas y aceras	6,99 €/m ²
Jardinería	0,29 €/m ²
Mobiliario	0,06 €/m ²
Total ejecución material	16,80 €/m ²
Beneficio industrial	2,52 €/m ²
Licencia y honorarios	1,68 €/m ²
Total	21,00 €/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 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

Anexo de Valoración

Zona de valor	Uso predominante	Uso pormenorizado	Tipo edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizado €/m2	Código de identificación
01	H	C	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	76,00	01
				Resto usos	1,40	1,15	33,00	02
02	C	C	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	104,00	01
				Resto usos	1,40	1,15	43,00	02
02	C	A	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	147,00	01
				Resto usos	1,40	1,15	78,00	02
02	C	U	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	161,00	01
				Resto usos	1,40	1,15	81,00	02
03	C	C	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	127,00	01
				Resto de usos	1,57	1,29	74,00	02
				Trastero y garaje	1,40	1,15	56,00	03
04	C	C	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	139,00	01
				Resto de usos	1,57	1,29	82,00	02
				Trastero y garaje	1,40	1,15	61,00	03
05	C	C	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	155,00	01
				Resto de usos	1,57	1,29	155,00	02
				Trastero y garaje	1,40	1,15	68,00	03
06	A	A	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,40	1,15	136,00	01
				Resto usos	1,40	1,15	72,00	02
07	A	A	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,40	1,15	176,00	01
				Resto usos	1,40	1,15	89,00	02
08	U	U	Unifamiliar, edificación abierta	Residencial	1,40	1,15	108,00	01
				Resto usos	1,40	1,15	54,00	02
09	U	U	Unifamiliar, edificación abierta	Residencial	1,40	1,15	159,00	01
				Resto usos	1,40	1,15	80,00	02
10	I	I	Todas las edificaciones	Todos los usos en planta baja	1,36	1,12	57,00	01
				Todos los usos en resto plantas	1,36	1,12	28,00	02
11	I	I	Todas las edificaciones	Todos los usos en planta baja	1,36	1,12	71,00	01
				Todos los usos en resto plantas	1,36	1,12	35,00	02
12	D	D	Todas las edificaciones	Resto usos	1,40	1,15	48,00	01
				Almacenaje, agrario e industrial	1,40	1,15	3,00	02

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

Código	Uso Descripción	Planta Descripción	01HC	02CC	02CA	02CU	03CC	04CC	05CC	06AA	07AA	08UU	09UU	10II	11II	12DD	
			01	Residencial	Baja	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01
Semisótano	01	01			01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01
Entrepantano	01	01			01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	02	02	01
Resto de plantas	01	01			01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	02	02	01
Bajo rasante	01	01			01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	02	02	01
02	Almacenaje	Baja	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	01	01	02	
		Semisótano	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	01	01	02
		Entrepantano	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	02	02	02	02
03	Agrario	Baja	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	01	01	02	
		Semisótano	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	01	01	02
		Entrepantano	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	03	03	03	02	02	02	02	02	02	02	02

Anexo de Valoración

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

Anexo de Valoración

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

5.2.1 Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

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

- SC_p < 40 m²: C_{ks} = 1,10
- 40 m² < SC_p < 200 m²: C_{ks} = 1,1563 – 0,0013 x SC_p
- SC_p > 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 sitios en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado de todas las unidades inmobiliarias de uso residencial de las zonas de valoración afectadas, estableciendo las diferencias de valor estimado en función de la modificación de su superficie en el intervalo: mayor que 40,00 m², menor que 200,00 m²

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

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

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:

- SC_p < 50 m²: C_{ks} = 1,08
- 50 m² < SC_p < 400 m²: C_{ks} = 1,1086 - 0,0005 x SC_p
- SC_p > 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

Anexo de Valoración

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

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

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

Siendo

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

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:

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

Siendo:

$VSNC_{ik}$	Valor del suelo no consolidado del recinto k del polígono i
VR_{ijk}	Valor de repercusión para el uso j del recinto k del polígono fiscal i
E_{ijk}	Edificabilidad para el uso j del recinto k del polígono fiscal i
CU_{ik}	coste de urbanización por m 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:

Anexo de Valoración

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:

<i>CU</i>	Coste de urbanización unitario.
<i>SB</i>	Superficie total de la unidad de actuación.
<i>CU_b</i>	Coste de urbanización bruto del recinto origen.
<i>%</i>	Porcentaje de reparto de cargas establecido en el proyecto de reparcelación
<i>SN_p</i>	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_{io}*), 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:

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

Siendo:

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

- Suelo con aprovechamiento tipo:

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

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

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

El cálculo del valor de un suelo con aprovechamiento urbanístico potencial, pero no consolidado por construcciones se realizará como producto del valor del suelo por unidad de superficie, obtenido como suma de los productos del valor de repercusión unitario de cada uso y la edificabilidad determinada para ese uso en el

Anexo de Valoración

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 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 las zonas de valor de alta densidad de edificación donde es posible ocupar toda la parcela (Zonas de valor 01, 02, 03 y 04), industrial y comercial en las que es igual a cero

Zona de valor	Valor de repercusión de uso predominante	% de cálculo	Valor suelo libre consolidado
01	76,00 €/m2		0,00 €/m2
02	104,00 €/m2		0,00 €/m2
03	127,00 €/m2		0,00 €/m2
04	139,00 €/m2		0,00 €/m2
05	155,00 €/m2		0,00 €/m2
06	136,00 €/m2	10%	13,00 €/m2
07	176,00 €/m2	10%	17,00 €/m2
08	108,00 €/m2	10%	10,00 €/m2
09	159,00 €/m2	10%	15,00 €/m2
10	57,00 €/m2		0,00 €/m2
11	71,00 €/m2		0,00 €/m2
12	48,00 €/m2		3,00 €/m2

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

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

Anexo de Valoración

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

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

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

Siendo:

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

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

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

Siendo:

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

6 VALOR REGISTRAL

6.1 Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles

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

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

Siendo:

- VU_{ijkl} Valor de la unidad inmobiliaria l, del uso constructivo k, que se encuentra en el recinto j de la zona de valor i
- VAC_l Valor Actual de Construcción de la unidad inmobiliaria l
- VR_{ijk} Valor de repercusión por metro cuadrado construido del uso k en el recinto j de la zona de valor i
- KS_{ik} Coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso k en la zona de valor i
- SCC_l Superficie construida de cálculo para la unidad inmobiliaria l

Anexo de Valoración

f_{im}	Coefficiente de participación de la unidad l en el elemento común afectado por repercusión m
SCC_m	Superficie construida de cálculo para el elemento común afectado por repercusión m
$c082_k$	Coefficiente corrector total derivado de las características de la unidad l, de acuerdo a la Norma 8.2

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

6.2 Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral

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

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

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

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

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

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

6.3.1.1 Parcela tipo 01HC. Comparación de valores de pisos

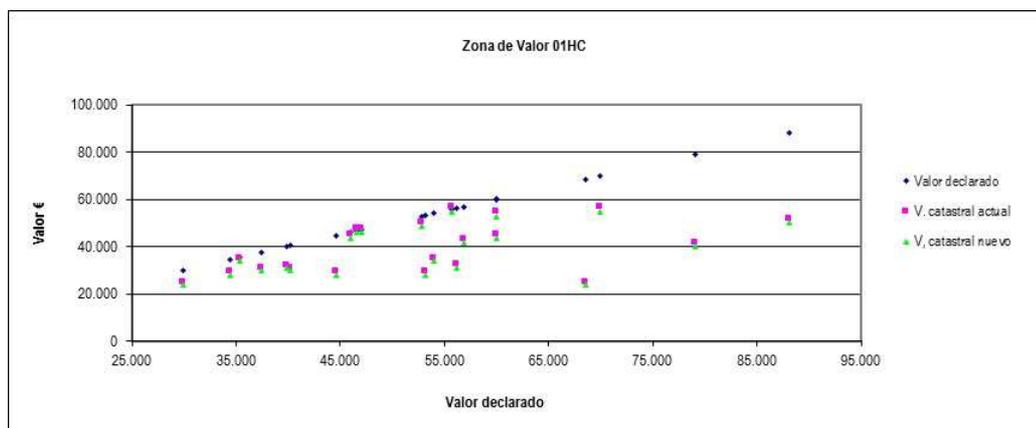
La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 01HC en la zona de valor 01 de San Adrián, compuesta por 22 elementos de los 65 pisos no sujetos a ningún régimen de protección que componen el total, presenta los siguientes valores estimados para cada muestra mediante el método aditivo, tanto el valor catastral

Anexo de Valoración

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	Superficies			Valor declarado actualizado (sin garaje o trastero)	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor modelos estadísticos
	Util	Construida privada	Construida				
21501403	67,24	78,00	84,22	53.213,00 €	29.337,55 €	28.028,04 €	32.760,00 €
21501405	67,24	78,00	84,22	44.585,94 €	29.337,55 €	28.028,04 €	32.760,00 €
21501404	67,24	78,00	84,22	34.464,44 €	29.337,55 €	28.028,04 €	32.760,00 €
21501410	64,66	75,00	87,56	40.255,80 €	31.042,90 €	29.664,81 €	31.500,00 €
21501411	64,66	75,00	87,56	37.480,04 €	31.042,90 €	29.664,81 €	31.500,00 €
21501415	77,59	90,00	112,15	56.847,00 €	43.236,08 €	41.431,78 €	37.800,00 €
21501623	54,78	63,54	73,80	79.084,00 €	41.546,21 €	40.109,53 €	34.185,16 €
21501624	75,28	87,32	101,42	55.730,38 €	56.796,60 €	54.854,79 €	36.674,40 €
21501625	72,21	83,76	97,29	59.963,90 €	54.579,19 €	52.706,04 €	35.179,20 €
21501627	59,60	69,14	80,31	46.046,60 €	45.211,06 €	43.647,65 €	35.908,55 €
21502503	59,60	69,14	80,31	60.031,90 €	45.211,06 €	43.647,65 €	35.908,55 €
21501628	63,13	73,23	85,06	46.555,33 €	47.801,67 €	46.154,88 €	34.567,49 €
21501629	63,13	73,23	85,06	47.054,60 €	47.801,67 €	46.154,88 €	34.567,49 €
21501631	75,28	87,32	101,42	69.976,72 €	56.796,60 €	54.854,79 €	36.674,40 €
21501632	66,28	76,88	89,30	52.793,68 €	50.184,45 €	48.455,57 €	33.700,35 €
21501633	32,38	37,56	43,63	29.875,09 €	24.690,21 €	23.826,85 €	35.944,92 €
21501621	32,38	37,56	43,63	68.537,36 €	24.690,21 €	23.826,85 €	35.944,92 €
21501634	42,27	49,03	56,95	56.235,54 €	32.172,13 €	31.051,28 €	40.364,44 €
21501635	41,80	48,49	56,32	39.840,82 €	31.816,23 €	30.707,78 €	40.696,20 €
21502111	92,24	107,00	107,00	88.069,48 €	51.810,20 €	49.917,74 €	44.940,00 €
21502112	62,07	72,00	72,00	53.931,72 €	35.145,47 €	33.841,22 €	30.240,00 €
21502113	62,07	72,00	72,00	35.375,50 €	35.145,47 €	33.841,22 €	30.240,00 €
Medias	61,96	71,87	81,16	52.543,13 €	39.760,59 €	38.292,92 €	35.218,91 €
Mediana				53.003,34 €	38.345,84 €	36.975,37 €	34.873,35 €

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



6.3.2 Zona de valor 02. Áreas urbanizables sin desarrollar

6.3.2.1 Parcela tipo 02CC. Comparación de valores de suelos urbanizables

Anexo de Valoración

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 02CC en la zona de valor 02 de San Adrián, compuesta por 10 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 urbanizables							
Código de identificación	Superficie parcela	Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor por m2		
					Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
21500294	977,33 m2	107.820,00 €	37.490,38 €	25.449,67 €	110,32 €/m2	38,36 €/m2	26,04 €/m2
21500300	172,79 m2	34.108,20 €	6.481,35 €	4.373,66 €	197,40 €/m2	37,51 €/m2	25,31 €/m2
21502543	4.179,00 m2	232.893,99 €	160.306,44 €	108.821,16 €	55,73 €/m2	38,36 €/m2	26,04 €/m2
21500419	242,23 m2	7.153,83 €	9.291,94 €	6.307,67 €	29,53 €/m2	38,36 €/m2	26,04 €/m2
21500418	242,23 m2	14.642,46 €	9.291,94 €	6.307,67 €	60,45 €/m2	38,36 €/m2	26,04 €/m2
21500421	796,18 m2	21.562,49 €	30.541,46 €	20.732,53 €	27,08 €/m2	38,36 €/m2	26,04 €/m2
21502635	807,50 m2	46.448,60 €	30.975,70 €	21.027,30 €	57,52 €/m2	38,36 €/m2	26,04 €/m2
21501033	1.169,10 m2	33.622,82 €	47.816,19 €	32.996,68 €	28,76 €/m2	40,90 €/m2	28,22 €/m2
21502177	1536,9 m2	53.599,46 €	53.745,39 €	35.545,42 €	34,88 €/m2	34,97 €/m2	23,13 €/m2
21502176	1.536,90 m2	67.745,77 €	53.745,39 €	35.545,42 €	44,08 €/m2	34,97 €/m2	23,13 €/m2
Medias	1166,02	61.959,76 €	43.968,62 €	29.710,72 €	64,57 €/m2	37,85 €/m2	25,60 €/m2

6.3.2.2 Comparación de valores de suelos urbanos

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 02CC en la zona de valor 02 de San Adrián, compuesta por 3 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
21500943	652,24 m2		495,70	40.323,23 €	22.808,83 €	24.983,40 €	61,82 €/m2	34,97 €/m2	38,30 €/m2
21501023	9997,05	1199,65	8897,375	845.491,50 €	942.321,93 €	150.100,91 €	84,57 €/m2	94,26 €/m2	15,01 €/m2
21501051	867,04 m2	104,04	771,67	53.620,27 €	40.655,51 €	13.017,08 €	61,84 €/m2	46,89 €/m2	15,01 €/m2
Medias	3838,78	434,56	3388,3	313.145,00 €	335.262,09 €	62.700,46 €	69,41 €/m2	58,71 €/m2	22,78 €/m2
Mediana							61,84 €/m2	46,89 €/m2	15,01 €/m2

6.3.3 Zona de valor 03. Residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo entre las calles San Jerónimo, Paseo del Ebro y Dos de Diciembre

6.3.3.1 Parcela tipo 03CC. Comparación de valores de pisos

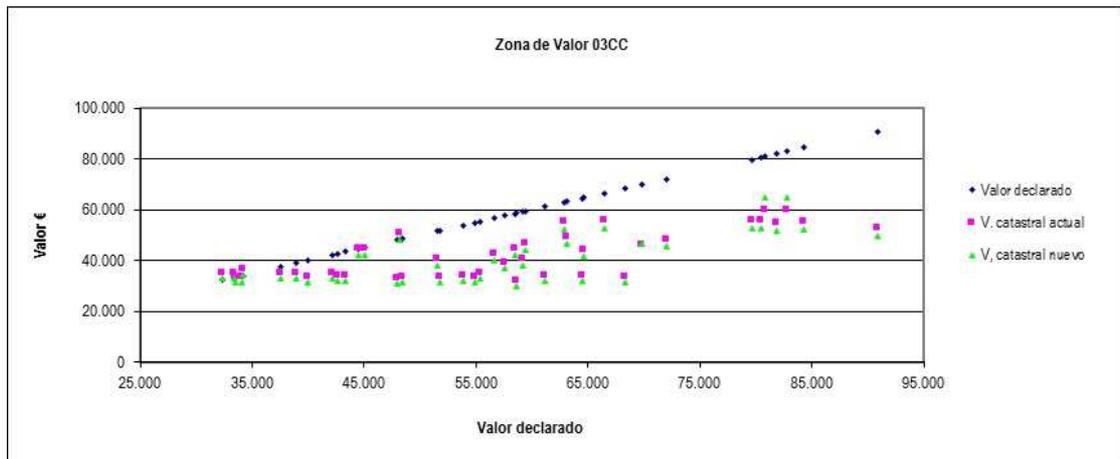
La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 03CC en la zona de valor 03 de San Adrián, compuesta por 44 elementos de los 177 pisos que componen el total, presenta los siguientes valores estimados para cada muestra mediante el método aditivo, tanto el valor catastral actual como el que resulta 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:

Anexo de Valoración

Código de identificación	Superficies			Valor declarado actualizado (sin garaje o trastero)	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor modelos estadísticos
	Util	Construida privada	Construida				
	21501152	95,69	111,00				
21501228	68,97	80,00	93,14	48.247,21 €	50.408,74 €	47.890,94 €	33.600,00 €
21501233	68,97	80,00	93,91	45.038,00 €	44.353,50 €	41.926,53 €	33.600,00 €
21501236	68,97	80,00	93,91	44.472,24 €	44.353,50 €	41.926,53 €	33.600,00 €
21501235	68,97	80,00	93,91	58.480,00 €	44.353,50 €	41.926,53 €	33.600,00 €
21501243	67,24	78,00	89,55	56.604,00 €	42.294,29 €	39.979,99 €	32.760,00 €
21501244	76,72	89,00	102,18	72.033,57 €	48.090,12 €	45.469,47 €	37.380,00 €
21501246	76,72	89,00	102,18	59.410,91 €	46.486,09 €	43.893,20 €	37.380,00 €
21501255	80,17	93,00	117,98	62.938,40 €	55.169,12 €	52.150,94 €	39.060,00 €
21501254	80,17	93,00	117,98	84.353,31 €	55.169,12 €	52.150,94 €	39.060,00 €
21501256	81,03	94,00	119,24	66.512,06 €	55.560,76 €	52.533,75 €	39.480,00 €
21501257	81,03	94,00	119,24	80.533,52 €	55.921,70 €	52.886,92 €	39.480,00 €
21501258	81,03	94,00	119,24	79.708,16 €	55.921,70 €	52.886,92 €	39.480,00 €
21501263	75,00	87,00	95,11	63.158,40 €	49.134,69 €	46.616,66 €	36.540,00 €
21501264	83,62	97,00	106,05	81.852,83 €	54.610,69 €	51.823,85 €	40.740,00 €
21501290	72,41	84,00	88,65	141.591,22 €	42.264,17 €	44.433,57 €	35.280,00 €
21501300	64,66	75,00	82,07	48.000,00 €	32.948,17 €	30.917,57 €	
21501301	77,59	90,00	98,49	57.524,11 €	39.213,86 €	36.815,65 €	
21501308	66,57	77,22	85,14	51.731,30 €	33.627,44 €	31.526,76 €	32.432,40 €
21501307	66,57	77,22	85,14	33.499,20 €	33.627,44 €	31.526,76 €	32.432,40 €
21501309	65,84	76,37	84,20	34.108,20 €	33.256,17 €	31.178,69 €	32.075,40 €
21501311	65,93	76,48	84,33	40.000,00 €	33.307,52 €	31.226,83 €	32.121,60 €
21501314	66,57	77,22	85,14	48.446,40 €	33.627,44 €	31.526,76 €	32.432,40 €
21501313	66,57	77,22	85,14	68.368,28 €	33.627,44 €	31.526,76 €	32.432,40 €
21501312	66,57	77,22	85,14	54.909,22 €	33.627,44 €	31.526,76 €	32.432,40 €
21501315	63,47	73,63	81,18	58.633,62 €	32.063,38 €	30.060,40 €	30.924,60 €
21501327	83,62	97,00	106,14	59.228,40 €	40.511,88 €	37.973,57 €	40.740,00 €
21501326	83,62	97,00	106,14	51.591,76 €	40.511,88 €	37.973,57 €	40.740,00 €
21501328	69,83	81,00	88,63	64.512,00 €	34.122,29 €	31.967,93 €	34.020,00 €
21501329	69,83	81,00	88,63	53.844,00 €	34.122,29 €	31.967,93 €	34.020,00 €
21501330	69,83	81,00	88,63	43.352,40 €	34.122,29 €	31.967,93 €	34.020,00 €
21501331	69,83	81,00	88,63	42.612,00 €	34.122,29 €	31.967,93 €	34.020,00 €
21501332	69,83	81,00	88,63	64.620,82 €	43.948,96 €	41.620,81 €	34.020,00 €
21501334	69,83	81,00	88,63	61.119,29 €	34.122,29 €	31.967,93 €	34.020,00 €
21501343	67,24	78,00	88,00	33.331,20 €	34.992,45 €	32.834,43 €	32.760,00 €
21501344	67,24	78,00	88,00	55.400,00 €	34.992,45 €	32.834,43 €	32.760,00 €
21501345	67,24	78,00	88,00	34.154,92 €	36.409,10 €	34.225,69 €	32.760,00 €
21501348	67,24	78,00	88,00	42.176,62 €	34.992,45 €	32.834,43 €	32.760,00 €
21501347	67,24	78,00	88,00	38.980,80 €	34.992,45 €	32.834,43 €	32.760,00 €
21501351	67,24	78,00	88,00	37.516,09 €	34.992,45 €	32.834,43 €	32.760,00 €
21501350	67,24	78,00	88,00	32.302,80 €	34.992,45 €	32.834,43 €	32.760,00 €
21501355	72,84	84,49	102,86	69.853,04 €	46.275,37 €	46.790,96 €	35.485,80 €
21501359	62,23	72,19	93,01	82.801,44 €	59.669,59 €	64.761,96 €	33.803,69 €
21501360	62,23	72,19	93,01	80.838,53 €	59.669,59 €	64.761,96 €	33.518,54 €
Medias	71,62	83,08	95,06	58.618,80 €	41.890,94 €	40.019,49 €	33.469,81 €
Mediana				57.064,05 €	39.862,87 €	37.394,61 €	33.600,00 €

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:

Anexo de Valoración



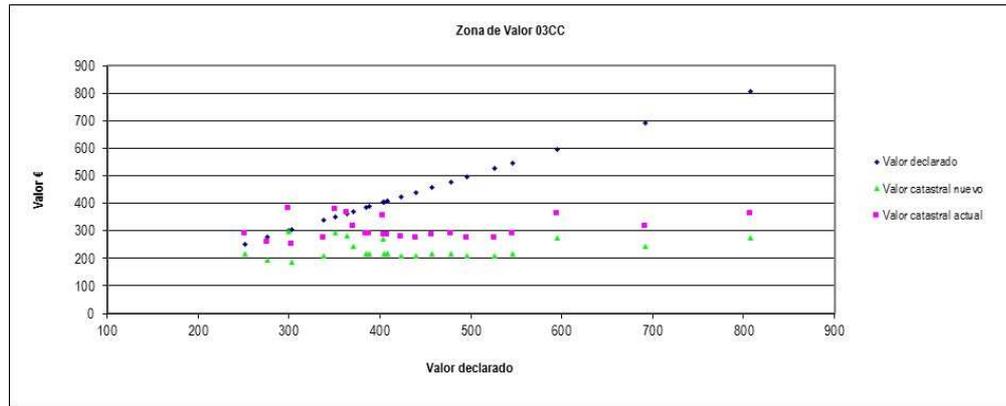
6.3.3.2 Comparación de valores de bajas

La muestra de mercado de bajas obtenida para la parcela tipo 03CC en la zona de valor 03 de San Adrián, 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:

Bajas							
Código de identificación	Superficie	Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor m2		
					Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
21501151	179,87	72.669,60 €	63.553,74 €	48.463,05 €	404,01 €/m2	353,33 €/m2	269,43 €/m2
21501226	39,59	31.959,00 €	14.268,25 €	10.877,92 €	807,25 €/m2	360,40 €/m2	274,76 €/m2
21501227	33,76	20.090,23 €	12.165,54 €	9.274,90 €	595,09 €/m2	360,35 €/m2	274,73 €/m2
21501231	159,00	43.963,51 €	40.983,81 €	30.586,76 €	276,50 €/m2	257,76 €/m2	192,37 €/m2
21501232	135,00	40.422,22 €	51.663,24 €	40.164,57 €	299,42 €/m2	382,69 €/m2	297,52 €/m2
21501261	29,00	10.767,60 €	9.161,18 €	6.997,22 €	371,30 €/m2	315,90 €/m2	241,28 €/m2
21501262	38,00	26.316,00 €	12.004,31 €	9.168,77 €	692,53 €/m2	315,90 €/m2	241,28 €/m2
21501302	46,00	19.490,40 €	12.848,73 €	9.683,27 €	423,70 €/m2	279,32 €/m2	210,51 €/m2
21501306	28,18	11.395,08 €	8.065,28 €	6.051,93 €	404,37 €/m2	286,21 €/m2	214,76 €/m2
21501304	28,18	11.500,34 €	8.065,28 €	6.051,93 €	408,10 €/m2	286,21 €/m2	214,76 €/m2
21501305	28,18	11.505,18 €	8.065,28 €	6.051,93 €	408,27 €/m2	286,21 €/m2	214,76 €/m2
21501303	28,18	12.902,40 €	8.065,28 €	6.051,93 €	457,86 €/m2	286,21 €/m2	214,76 €/m2
21501316	70,93	21.535,20 €	17.736,15 €	13.185,48 €	303,61 €/m2	250,05 €/m2	185,89 €/m2
21501317	53,04	26.316,00 €	14.603,72 €	10.988,45 €	496,15 €/m2	275,33 €/m2	207,17 €/m2
21501318	53,04	27.900,00 €	14.603,72 €	10.988,45 €	526,02 €/m2	275,33 €/m2	207,17 €/m2
21501319	34,07	14.982,42 €	9.380,63 €	7.058,38 €	439,75 €/m2	275,33 €/m2	207,17 €/m2
21501320	25,56	8.639,98 €	7.037,54 €	5.295,34 €	338,03 €/m2	275,33 €/m2	207,17 €/m2
21501321	34,25	8.625,46 €	9.930,42 €	7.455,36 €	251,84 €/m2	289,94 €/m2	217,67 €/m2
21501322	34,25	13.180,22 €	9.930,42 €	7.455,36 €	384,82 €/m2	289,94 €/m2	217,67 €/m2
21501325	34,25	13.310,00 €	9.930,42 €	7.455,36 €	388,61 €/m2	289,94 €/m2	217,67 €/m2
21501324	34,25	16.374,40 €	9.930,42 €	7.455,36 €	478,08 €/m2	289,94 €/m2	217,67 €/m2
21501323	34,25	18.713,60 €	9.930,42 €	7.455,36 €	546,38 €/m2	289,94 €/m2	217,67 €/m2
21501358	61,47	21.599,94 €	23.304,17 €	18.099,79 €	351,39 €/m2	379,11 €/m2	294,45 €/m2
Medias	54,01	21.919,95 €	16.749,04 €	12.709,43 €	437,09 €/m2	302,20 €/m2	228,62 €/m2
Mediana					408,10 €/m2	289,94 €/m2	217,67 €/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:

Anexo de Valoración



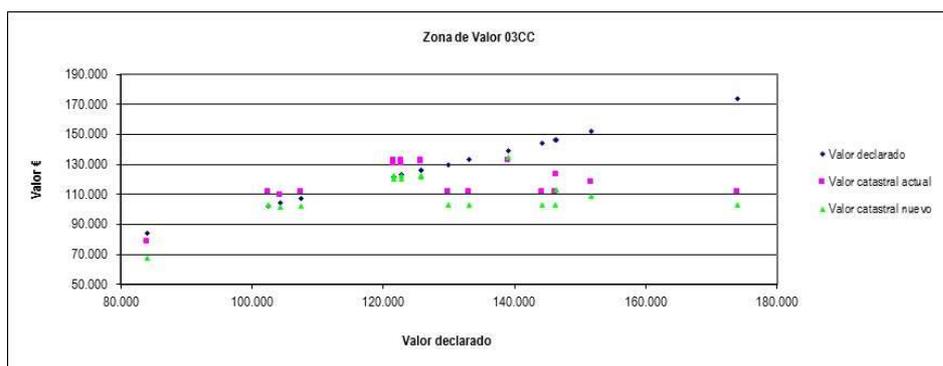
6.3.3.3 Comparación de valores de casas

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor 03CC de San Adrián, compuesta por 20 elementos de las 96 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:

Viviendas unifamiliares							
Código de identificación	Superficies			Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor modelos estadísticos
	Parcela	Vivienda					
		Util	Construida				
21501103	102,02	93,91	108,00	83.994,45 €	78.043,46 €	67.792,15 €	84.020,76 €
21501279	348,80	222,61	256,00	389.375,86 €	277.852,90 €	222.546,62 €	105.227,45 €
21502216	60,16	113,04	130,00	107.520,00 €	111.481,83 €	102.454,65 €	89.186,88 €
21502217	67,44	125,22	144,00	146.424,58 €	123.274,25 €	113.334,98 €	86.625,68 €
21502218	68,00	131,30	151,00	139.112,73 €	132.602,72 €	134.634,30 €	86.625,68 €
21502502	60,00	113,91	131,00	133.024,41 €	111.827,10 €	102.867,20 €	89.186,88 €
21502225	57,00	113,91	131,00	104.262,07 €	109.643,63 €	101.266,46 €	89.714,22 €
21502226	60,00	113,91	131,00	129.992,12 €	111.827,10 €	102.867,20 €	89.186,88 €
21502399	60,00	113,91	131,00	102.497,20 €	111.827,10 €	102.867,20 €	89.186,88 €
21502227	60,00	113,91	131,00	146.178,00 €	111.827,10 €	102.867,20 €	89.186,88 €
21502228	60,00	113,91	131,00	174.091,50 €	111.827,10 €	102.867,20 €	89.186,88 €
21502229	60,00	113,91	131,00	144.319,83 €	111.827,10 €	102.867,20 €	89.186,88 €
21502239	76,19	152,78	175,70	203.832,00 €	143.427,17 €	134.814,14 €	81.033,50 €
21502241	58,56	138,46	159,23	121.638,40 €	132.775,21 €	122.710,87 €	88.579,14 €
21502240	58,56	138,46	159,23	122.808,00 €	132.775,21 €	122.710,87 €	88.579,14 €
21502242	57,90	137,71	158,37	125.732,00 €	131.917,52 €	121.944,62 €	89.137,51 €
21502243	58,24	138,44	159,21	125.732,00 €	132.497,56 €	122.503,77 €	88.875,27 €
21502244	57,22	135,87	156,25	122.808,00 €	130.287,63 €	120.411,53 €	89.282,04 €
21502245	57,22	136,21	156,64	121.638,40 €	130.466,06 €	120.604,39 €	89.338,03 €
21502246	50,81	123,39	141,90	151.795,23 €	117.838,29 €	109.028,24 €	92.059,01 €
Medias	76,91	129,24	148,63	144.838,84 €	127.792,30 €	116.698,04 €	89.170,28 €
Mediana				127.862,06 €	120.556,27 €	111.181,61 €	89.186,88 €

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:

Anexo de Valoración



6.3.4 Zona de valor 04. Residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo en los ensanches de San Adrián

6.3.4.1 Parcela tipo 04CC. Comparación de valores de pisos

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 04CC en la zona de valor 04 de San Adrián, compuesta por 289 elementos de los 1.129 pisos 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	Superficies			Valor declarado actualizado (sin garaje o trastero)	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor modelos estadísticos
	Util	Construida privada	Construida				
21500027	92,95	107,82	120,63	99.759,05 €	89.792,38 €	84.958,57 €	45.284,40 €
21500028	93,95	108,98	121,92	115.606,40 €	90.523,43 €	85.674,25 €	45.771,60 €
21500029	95,50	110,78	123,94	114.521,60 €	92.022,17 €	87.092,67 €	46.527,60 €
21500030	92,95	107,82	120,63	118.723,00 €	89.792,38 €	84.958,57 €	45.284,40 €
21500031	93,95	108,98	121,92	113.716,80 €	90.523,43 €	85.674,25 €	45.771,60 €
21500032	95,50	110,78	123,94	107.364,00 €	92.022,17 €	87.092,67 €	46.527,60 €
21500033	81,47	94,50	105,72	137.232,60 €	94.675,24 €	89.553,78 €	39.690,00 €
21500034	44,91	52,10	58,29	75.866,70 €	52.996,48 €	50.047,61 €	39.375,62 €
21500041	82,70	95,93	109,36	116.311,00 €	81.673,61 €	77.257,72 €	40.290,60 €
21500042	87,38	101,36	115,55	108.675,30 €	86.077,33 €	81.445,92 €	42.571,20 €
21500043	73,64	85,42	97,38	100.234,50 €	73.094,56 €	69.104,37 €	35.876,40 €
21500044	82,70	95,93	109,36	105.771,40 €	81.673,61 €	77.257,72 €	40.290,60 €
21500045	87,38	101,36	115,55	108.675,30 €	86.077,33 €	81.445,92 €	42.571,20 €
21500046	73,64	85,42	97,38	84.661,22 €	73.094,56 €	69.104,37 €	35.876,40 €
21500047	72,50	84,10	95,88	106.985,80 €	86.363,32 €	81.648,83 €	35.322,00 €
21500048	77,84	90,30	102,95	95.994,60 €	92.497,12 €	87.471,84 €	37.926,00 €
21500090	63,03	73,11	77,96	45.865,19 €	31.697,90 €	28.764,79 €	30.706,20 €
21500096	70,69	82,00	96,34	50.577,80 €	48.900,71 €	45.362,11 €	34.440,00 €
21500097	70,69	82,00	96,34	65.725,09 €	48.900,71 €	45.362,11 €	34.440,00 €
21500098	70,69	82,00	96,34	70.300,29 €	48.900,71 €	45.362,11 €	34.440,00 €
21500099	70,69	82,00	96,34	68.176,14 €	48.900,71 €	45.362,11 €	34.440,00 €
21500105	64,66	75,00	80,61	35.892,00 €	33.717,37 €	30.863,44 €	31.500,00 €
21500104	64,66	75,00	80,61	46.367,66 €	33.717,37 €	30.863,44 €	31.500,00 €
21500107	64,66	75,00	80,61	43.257,50 €	33.717,37 €	30.863,44 €	31.500,00 €
21500106	64,66	75,00	80,61	56.234,95 €	33.717,37 €	30.863,44 €	31.500,00 €
21500109	64,66	75,00	80,61	59.750,19 €	33.717,37 €	30.863,44 €	31.500,00 €
21500108	64,66	75,00	80,61	48.563,58 €	33.717,37 €	30.863,44 €	31.500,00 €
21500111	64,66	75,00	80,61	38.350,80 €	33.717,37 €	30.863,44 €	31.500,00 €
21500110	64,66	75,00	80,61	55.152,96 €	33.717,37 €	30.863,44 €	31.500,00 €

Anexo de Valoración

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				
21500112	64,66	75,00	80,61	43.080,55 €	33.717,37 €	30.863,44 €	31.500,00 €
21500113	64,66	75,00	80,61	37.997,49 €	33.717,37 €	30.863,44 €	31.500,00 €
21500114	64,66	75,00	80,61	34.464,44 €	33.717,37 €	30.863,44 €	31.500,00 €
21500117	75,00	87,00	96,00	58.471,20 €	42.280,07 €	38.894,96 €	36.540,00 €
21500118	75,00	87,00	96,00	71.784,00 €	42.280,07 €	38.894,96 €	36.540,00 €
21500119	75,00	87,00	96,00	48.808,02 €	42.280,07 €	38.894,96 €	36.540,00 €
21500120	69,83	81,00	85,75	70.176,00 €	42.139,22 €	45.542,12 €	34.020,00 €
21500127	95,41	110,67	119,26	73.860,24 €	78.041,98 €	73.481,88 €	46.481,40 €
21500142	106,90	124,00	139,94	85.824,00 €	75.479,65 €	82.037,98 €	43.400,00 €
21500144	103,25	119,77	144,34	75.551,00 €	92.385,89 €	66.234,10 €	50.303,40 €
21500145	107,30	124,47	150,00	98.216,30 €	95.723,24 €	68.591,56 €	43.564,50 €
21500161	60,34	70,00	77,72	48.454,20 €	46.459,60 €	43.441,03 €	29.400,00 €
21500162	60,34	70,00	77,72	46.152,00 €	46.459,60 €	43.441,03 €	29.400,00 €
21500164	51,72	60,00	66,62	46.737,96 €	31.049,49 €	28.599,79 €	25.200,00 €
21500167	93,97	109,00	122,68	89.522,65 €	71.171,20 €	66.641,21 €	45.780,00 €
21500183	99,14	115,00	124,40	96.935,71 €	64.918,13 €	60.451,83 €	48.300,00 €
21500182	99,14	115,00	124,40	76.634,85 €	64.918,13 €	60.451,83 €	48.300,00 €
21500184	115,52	134,00	144,96	92.898,00 €	74.822,57 €	69.747,75 €	46.900,00 €
21500195	79,31	92,00	98,06	64.512,00 €	52.410,67 €	48.792,13 €	38.640,00 €
21500259	81,09	94,07	105,33	88.105,06 €	72.856,89 €	68.572,98 €	39.509,40 €
21500258	81,09	94,07	105,33	88.105,06 €	72.856,89 €	68.572,98 €	39.509,40 €
21500261	68,95	79,98	89,56	75.913,00 €	62.287,37 €	58.591,58 €	33.591,60 €
21500260	68,95	79,98	89,56	79.816,56 €	62.287,37 €	58.591,58 €	33.591,60 €
21500263	84,84	98,42	110,21	81.119,50 €	76.231,38 €	71.749,17 €	41.336,40 €
21500262	84,84	98,42	110,21	90.639,15 €	76.231,38 €	71.749,17 €	41.336,40 €
21500265	83,25	96,57	108,13	98.562,50 €	74.793,44 €	70.395,76 €	40.559,40 €
21500264	83,25	96,57	108,13	85.717,96 €	74.793,44 €	70.395,76 €	40.559,40 €
21500267	68,95	79,98	89,56	76.073,00 €	62.287,37 €	58.591,58 €	33.591,60 €
21500266	68,95	79,98	89,56	79.151,65 €	62.287,37 €	58.591,58 €	33.591,60 €
21500269	87,00	100,92	113,00	85.413,50 €	78.161,31 €	73.565,42 €	42.386,40 €
21500268	87,00	100,92	113,00	88.447,19 €	78.161,31 €	73.565,42 €	42.386,40 €
21500270	81,69	94,76	106,10	79.043,50 €	73.390,07 €	69.074,94 €	39.799,20 €
21500272	84,38	97,88	109,59	72.996,50 €	75.804,77 €	71.347,52 €	41.109,60 €
21500280	81,13	94,11	105,36	88.930,00 €	72.867,31 €	68.582,40 €	39.526,20 €
21500279	81,13	94,11	105,36	88.481,96 €	72.867,31 €	68.582,40 €	39.526,20 €
21500281	70,59	81,89	91,68	64.630,00 €	63.753,56 €	59.970,24 €	34.393,80 €
21500282	70,59	81,89	91,68	70.392,68 €	63.753,56 €	59.970,24 €	34.393,80 €
21500284	84,66	98,20	109,94	90.533,50 €	76.034,13 €	71.563,02 €	41.244,00 €
21500283	84,66	98,20	109,94	96.758,45 €	76.034,13 €	71.563,02 €	41.244,00 €
21500286	83,29	96,62	108,18	85.137,00 €	74.815,11 €	70.415,68 €	40.580,40 €
21500285	83,29	96,62	108,18	89.630,23 €	74.815,11 €	70.415,68 €	40.580,40 €
21500288	70,59	81,89	91,68	85.137,00 €	63.753,56 €	59.970,24 €	34.393,80 €
21500287	70,59	81,89	91,68	83.396,72 €	63.753,56 €	59.970,24 €	34.393,80 €
21500290	86,81	100,70	112,74	90.749,36 €	77.970,97 €	73.385,79 €	42.294,00 €
21500289	86,81	100,70	112,74	96.191,83 €	77.970,97 €	73.385,79 €	42.294,00 €
21500291	81,68	94,75	106,09	77.470,00 €	73.370,27 €	69.055,75 €	39.795,00 €
21500293	85,09	98,70	110,50	80.269,00 €	76.422,12 €	71.928,08 €	41.454,00 €
21500292	85,09	98,70	110,50	72.240,89 €	76.422,12 €	71.928,08 €	41.454,00 €
21500320	29,31	34,00	37,58	26.964,41 €	23.080,57 €	21.579,82 €	32.175,22 €
21500369	92,24	107,00	116,65	75.698,48 €	70.279,90 €	65.895,93 €	44.940,00 €
21500370	90,52	105,00	114,47	71.334,16 €	68.966,48 €	64.664,45 €	44.100,00 €
21500408	56,74	65,82	77,61	82.285,66 €	51.797,10 €	48.690,48 €	39.605,21 €
21500414	88,28	102,40	120,74	82.690,85 €	79.437,19 €	74.784,10 €	43.008,00 €
21500433	87,93	102,00	112,19	66.400,20 €	69.247,15 €	64.999,50 €	42.840,00 €
21500435	87,93	102,00	112,19	65.005,33 €	69.247,15 €	64.999,50 €	42.840,00 €
21500448	87,07	101,00	113,75	79.382,69 €	70.425,78 €	66.085,15 €	42.420,00 €
21500464	87,93	102,00	112,25	77.683,50 €	69.284,19 €	65.034,26 €	42.840,00 €
21500465	87,93	102,00	112,25	69.532,80 €	69.284,19 €	65.034,26 €	42.840,00 €
21500467	87,93	102,00	112,25	65.642,07 €	69.284,19 €	65.034,26 €	42.840,00 €
21500468	87,93	102,00	112,25	74.896,80 €	69.284,19 €	65.034,26 €	42.840,00 €

Anexo de Valoración

Código de identificación	Pisos			Valor declarado actualizado (sin garaje o trastero)	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor modelos estadísticos
	Superficies						
	Util	Construida privada	Construida				
21500470	65,52	76,00	84,42	51.000,00 €	52.747,09 €	49.450,18 €	31.920,00 €
21500494	87,93	102,00	116,60	74.498,00 €	70.064,87 €	65.683,78 €	42.840,00 €
21500495	87,93	102,00	116,60	84.820,00 €	70.064,87 €	65.683,78 €	42.840,00 €
21500505	87,07	101,00	114,90	95.411,54 €	69.261,27 €	64.909,79 €	42.420,00 €
21500168	94,43	109,54	134,18	82.714,65 €	70.999,12 €	66.163,49 €	46.006,80 €
21500531	48,69	56,48	69,23	52.131,19 €	46.183,90 €	43.394,75 €	39.606,04 €
21500535	48,69	56,48	69,23	50.333,56 €	46.183,90 €	43.394,75 €	39.606,04 €
21500541	47,80	55,45	67,97	68.294,25 €	45.342,90 €	42.604,50 €	39.695,55 €
21500530	47,80	55,45	67,97	50.333,56 €	45.342,90 €	42.604,50 €	39.695,55 €
21500536	47,80	55,45	67,97	52.131,19 €	45.342,90 €	42.604,50 €	39.695,55 €
21500529	48,69	56,48	69,23	52.131,19 €	46.183,90 €	43.394,75 €	40.953,08 €
21500537	48,69	56,48	69,23	52.131,19 €	46.183,90 €	43.394,75 €	40.953,08 €
21500528	47,80	55,45	67,97	50.333,56 €	45.342,90 €	42.604,50 €	41.018,03 €
21500538	47,80	55,45	67,97	50.333,56 €	45.342,90 €	42.604,50 €	41.018,03 €
21500548	62,24	72,20	86,89	76.861,33 €	58.406,88 €	54.943,06 €	36.133,93 €
21500543	63,97	74,20	89,29	68.845,80 €	60.020,14 €	56.460,65 €	37.200,17 €
21500547	62,24	72,20	86,89	65.881,15 €	58.406,88 €	54.943,06 €	37.855,90 €
21500544	31,40	36,42	43,83	54.000,93 €	29.794,74 €	27.995,22 €	36.134,47 €
21500577	91,55	106,20	116,32	96.472,13 €	80.279,51 €	75.488,04 €	44.604,00 €
21500578	83,38	96,72	105,93	95.599,06 €	73.310,79 €	68.915,98 €	40.622,40 €
21500551	93,94	108,97	119,34	92.704,15 €	82.138,78 €	77.258,64 €	45.767,40 €
21500579	91,55	106,20	116,32	97.048,46 €	80.279,51 €	75.488,04 €	44.604,00 €
21500580	83,38	96,72	105,93	76.912,03 €	73.310,79 €	68.915,98 €	40.622,40 €
21500581	84,16	97,62	106,92	70.622,69 €	73.994,89 €	69.558,82 €	41.000,40 €
21500582	93,94	108,97	119,34	93.430,88 €	82.138,78 €	77.258,64 €	45.767,40 €
21500583	116,82	135,51	148,41	99.764,27 €	101.302,85 €	95.366,61 €	47.428,50 €
21500613	93,10	108,00	123,28	87.147,64 €	81.848,83 €	77.082,81 €	45.360,00 €
21500586	64,83	75,20	85,84	64.826,12 €	57.642,80 €	54.221,86 €	33.277,50 €
21500617	64,83	75,20	85,84	74.571,00 €	57.642,80 €	54.221,86 €	32.980,46 €
21500603	64,88	75,26	85,91	74.864,50 €	57.689,85 €	54.266,12 €	33.006,78 €
21500591	64,88	75,26	85,91	57.209,13 €	57.689,85 €	54.266,12 €	33.006,78 €
21500619	93,10	108,00	123,28	107.930,00 €	81.848,83 €	77.082,81 €	45.360,00 €
21500609	93,10	108,00	123,28	98.730,35 €	81.848,83 €	77.082,81 €	45.360,00 €
21500594	64,83	75,20	85,84	68.805,65 €	57.642,80 €	54.221,86 €	32.752,61 €
21500620	64,88	75,26	85,91	63.015,70 €	57.689,85 €	54.266,12 €	32.778,74 €
21500606	64,88	75,26	85,91	74.864,50 €	57.689,85 €	54.266,12 €	32.778,74 €
21500597	93,10	108,00	123,28	101.953,46 €	81.848,83 €	77.082,81 €	45.360,00 €
21500621	86,81	100,70	119,33	95.533,89 €	79.424,31 €	74.775,92 €	42.294,00 €
21500626	47,40	54,98	65,15	46.483,02 €	43.979,92 €	41.344,97 €	39.334,34 €
21500627	80,00	92,80	109,97	71.801,60 €	73.401,40 €	69.084,87 €	38.976,00 €
21500629	80,00	92,80	109,97	104.061,60 €	73.401,40 €	69.084,87 €	38.976,00 €
21500631	47,40	54,98	65,15	46.479,84 €	43.979,92 €	41.344,97 €	38.950,58 €
21500602	80,00	92,80	109,97	96.353,58 €	73.401,40 €	69.084,87 €	38.976,00 €
21500634	47,34	54,92	65,09	78.447,20 €	43.939,36 €	41.306,84 €	39.291,42 €
21500633	47,34	54,92	65,09	61.195,85 €	43.939,36 €	41.306,84 €	39.291,42 €
21500636	86,82	100,71	119,35	101.916,00 €	79.437,64 €	74.788,48 €	42.298,20 €
21500637	47,34	54,92	65,09	45.986,09 €	43.939,36 €	41.306,84 €	39.074,48 €
21500638	47,34	54,92	65,09	59.085,60 €	43.939,36 €	41.306,84 €	39.074,48 €
21500641	47,34	54,92	65,09	46.483,02 €	43.939,36 €	41.306,84 €	38.908,07 €
21500700	64,88	75,26	87,00	67.881,00 €	58.443,53 €	54.975,97 €	33.304,06 €
21500701	64,88	75,26	87,00	87.962,95 €	58.443,53 €	54.975,97 €	33.304,06 €
21500702	64,88	75,26	87,00	61.827,90 €	58.443,53 €	54.975,97 €	33.304,06 €
21500643	64,88	75,26	87,00	66.907,50 €	58.443,53 €	54.975,97 €	33.006,78 €
21500708	64,88	75,26	87,00	70.880,62 €	58.443,53 €	54.975,97 €	32.778,74 €
21500776	86,04	99,81	116,22	95.122,15 €	101.615,13 €	82.885,35 €	41.920,20 €
21500777	89,55	103,88	120,96	90.294,77 €	105.494,35 €	86.072,50 €	43.629,60 €
21500778	85,95	99,70	116,10	87.369,15 €	101.509,55 €	82.799,20 €	41.874,00 €
21500779	86,04	99,81	116,22	87.096,66 €	101.615,13 €	82.885,35 €	41.920,20 €
21500780	89,55	103,88	120,96	92.954,18 €	105.494,35 €	86.072,50 €	43.629,60 €
21500781	85,95	99,70	116,10	88.325,92 €	101.509,55 €	82.799,20 €	41.874,00 €

Anexo de Valoración

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				
21500782	86,04	99,81	116,22	87.518,27 €	101.615,13 €	82.885,35 €	41.920,20 €
21500783	89,55	103,88	120,96	87.538,60 €	105.494,35 €	86.072,50 €	43.629,60 €
21500784	85,95	99,70	116,10	85.294,35 €	101.509,55 €	82.799,20 €	41.874,00 €
21500785	85,95	99,70	116,10	92.522,30 €	101.509,55 €	82.799,20 €	41.874,00 €
21500786	85,95	99,70	118,99	86.033,02 €	103.934,98 €	84.774,52 €	41.874,00 €
21500787	68,71	79,70	95,12	68.782,32 €	83.503,23 €	68.073,31 €	35.759,80 €
21500788	85,95	99,70	118,99	87.261,25 €	103.934,98 €	84.774,52 €	41.874,00 €
21500794	68,71	79,70	94,52	73.612,35 €	82.972,63 €	67.640,64 €	35.759,80 €
21500795	66,64	77,30	91,68	71.316,72 €	80.677,29 €	65.752,04 €	36.329,45 €
21500796	85,95	99,70	118,24	86.409,90 €	103.275,02 €	84.236,08 €	41.874,00 €
21500797	68,71	79,70	94,52	69.683,04 €	82.972,63 €	67.640,64 €	37.660,64 €
21500798	66,64	77,30	91,68	74.013,00 €	80.677,29 €	65.752,04 €	38.173,06 €
21500800	68,71	79,70	94,52	77.575,10 €	82.972,63 €	67.640,64 €	39.119,15 €
21500803	85,12	98,74	114,94	96.272,00 €	100.496,39 €	81.972,82 €	41.470,80 €
21500804	87,76	101,80	118,51	96.600,75 €	103.355,22 €	84.327,12 €	42.756,00 €
21500805	85,12	98,74	114,94	88.336,79 €	100.496,39 €	81.972,82 €	41.470,80 €
21500806	88,48	102,64	119,49	100.645,20 €	104.211,63 €	85.025,92 €	43.108,80 €
21500807	87,76	101,80	118,51	87.916,95 €	103.355,22 €	84.327,12 €	42.756,00 €
21500809	87,76	101,80	118,51	86.052,31 €	103.355,22 €	84.327,12 €	42.756,00 €
21500905	88,79	103,00	103,00	89.470,00 €	57.286,40 €	54.419,99 €	43.260,00 €
21500907	87,07	101,00	110,84	105.510,00 €	73.539,31 €	79.267,06 €	42.420,00 €
21500934	96,25	111,65	120,42	99.882,69 €	77.463,94 €	72.883,99 €	46.893,00 €
21500936	97,14	112,68	121,53	101.916,00 €	78.177,98 €	73.555,82 €	47.325,60 €
21501004	107,69	124,92	133,19	100.024,65 €	94.185,46 €	88.976,09 €	43.722,00 €
21501005	82,35	95,53	101,86	96.919,20 €	72.802,00 €	68.696,55 €	40.122,60 €
21501006	86,64	100,50	107,16	98.457,60 €	76.591,19 €	72.272,13 €	42.210,00 €
21501007	80,17	93,00	99,16	87.688,80 €	71.060,95 €	67.034,77 €	39.060,00 €
21501008	113,85	132,07	140,81	94.456,60 €	99.307,00 €	93.841,62 €	46.224,50 €
21501009	90,02	104,42	111,33	104.017,65 €	79.360,84 €	74.906,88 €	43.856,40 €
21501010	97,12	112,66	120,13	108.010,65 €	85.404,41 €	80.634,22 €	47.317,20 €
21501011	108,54	125,91	134,25	98.007,60 €	94.933,20 €	89.682,41 €	44.068,50 €
21501012	79,08	91,73	97,81	90.738,60 €	70.092,50 €	66.121,20 €	38.526,60 €
21501013	128,12	148,62	158,46	139.954,65 €	111.153,07 €	105.097,11 €	52.017,00 €
21501014	133,36	154,70	164,95	110.473,00 €	115.704,93 €	109.400,94 €	54.145,00 €
21501015	89,03	103,27	110,11	80.744,00 €	78.490,30 €	74.085,19 €	43.373,40 €
21501053	89,66	104,00	117,82	91.756,00 €	72.128,50 €	67.677,41 €	43.680,00 €
21501058	88,79	103,00	116,00	85.824,00 €	80.111,73 €	84.843,17 €	43.260,00 €
21501090	20,69	24,00	26,89	23.427,46 €	9.720,10 €	11.060,05 €	11.280,00 €
21501095	89,14	103,40	112,23	68.976,00 €	55.525,10 €	51.519,21 €	43.428,00 €
21501097	89,14	103,40	112,23	71.108,71 €	55.525,10 €	51.519,21 €	43.428,00 €
21501188	76,72	89,00	95,22	53.928,93 €	56.946,35 €	53.322,85 €	37.380,00 €
21501190	94,22	109,30	118,28	55.556,00 €	58.293,96 €	54.107,40 €	45.906,00 €
21501191	76,03	88,20	95,45	46.449,00 €	47.585,35 €	44.121,50 €	37.044,00 €
21501192	45,86	53,20	59,23	38.661,71 €	26.696,40 €	23.939,09 €	25.004,00 €
21501201	89,16	103,42	130,97	90.001,56 €	90.180,42 €	85.060,50 €	43.436,40 €
21501204	89,16	103,42	130,97	137.563,60 €	90.180,42 €	85.060,50 €	43.436,40 €
21501212	79,31	92,00	100,01	75.500,62 €	57.279,05 €	53.520,80 €	38.640,00 €
21501214	88,79	103,00	111,97	87.720,00 €	63.704,22 €	59.563,28 €	43.260,00 €
21501374	68,97	80,00	80,00	57.524,11 €	39.325,11 €	36.412,09 €	33.600,00 €
21501375	68,97	80,00	80,00	41.359,86 €	39.325,11 €	36.412,09 €	33.600,00 €
21501380	51,72	60,00	60,00	81.543,80 €	20.025,29 €	18.852,62 €	
21501431	72,41	84,00	93,48	56.140,80 €	45.418,37 €	42.021,14 €	35.280,00 €
21501432	82,76	96,00	106,84	50.009,52 €	51.504,21 €	47.685,16 €	40.320,00 €
21501444	91,38	106,00	125,12	77.193,60 €	70.155,27 €	65.547,47 €	44.520,00 €
21501451	92,24	107,00	116,05	68.928,20 €	62.831,28 €	58.595,50 €	44.940,00 €
21501460	75,00	87,00	91,67	41.932,80 €	44.113,42 €	40.811,63 €	36.540,00 €
21501463	75,00	87,00	91,67	45.158,40 €	44.113,42 €	40.811,63 €	36.540,00 €
21501465	95,69	111,00	118,79	60.211,20 €	60.811,48 €	56.569,25 €	46.620,00 €
21501466	92,84	107,69	117,89	69.840,60 €	56.798,35 €	52.618,36 €	45.229,80 €
21501467	92,84	107,69	117,89	68.309,65 €	56.798,35 €	52.618,36 €	45.229,80 €

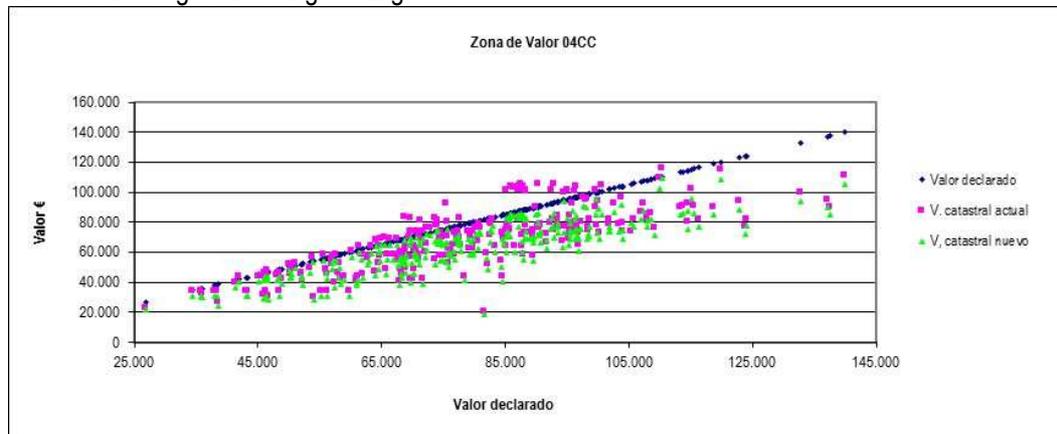
Anexo de Valoración

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				
21501470	85,34	99,00	107,98	84.488,48 €	54.288,54 €	50.393,55 €	41.580,00 €
21501487	82,47	95,66	117,83	82.801,44 €	78.534,11 €	73.942,26 €	40.177,20 €
21501507	84,17	97,64	110,17	74.365,42 €	72.589,54 €	68.310,92 €	41.008,80 €
21501508	59,59	69,12	77,99	56.996,23 €	51.977,87 €	48.856,03 €	35.421,93 €
21501509	46,39	53,81	60,72	52.332,12 €	40.697,20 €	38.230,47 €	39.305,51 €
21501510	60,17	69,80	78,77	58.296,14 €	52.496,67 €	49.343,62 €	35.770,41 €
21501511	108,34	125,67	141,81	102.730,94 €	92.359,47 €	87.021,18 €	43.984,50 €
21501513	46,39	53,81	60,72	68.000,00 €	40.697,20 €	38.230,47 €	39.092,97 €
21501512	46,39	53,81	60,72	60.955,96 €	40.697,20 €	38.230,47 €	39.092,97 €
21501514	95,85	111,19	125,46	83.032,01 €	82.187,94 €	77.390,31 €	46.699,80 €
21501515	95,85	111,19	125,46	124.119,50 €	82.187,94 €	77.390,31 €	46.699,80 €
21501517	44,50	51,62	62,99	69.659,81 €	41.970,26 €	39.415,67 €	39.287,47 €
21501518	59,58	69,11	84,33	56.996,23 €	55.869,32 €	52.499,55 €	35.416,80 €
21501519	44,50	51,62	62,99	60.955,97 €	41.970,26 €	39.415,67 €	39.083,57 €
21501520	126,34	146,56	178,82	119.992,07 €	115.079,36 €	108.466,87 €	51.296,00 €
21501524	119,97	139,16	155,25	115.198,05 €	101.755,35 €	95.940,97 €	48.706,00 €
21501525	110,16	127,78	142,56	122.884,58 €	93.706,79 €	88.325,20 €	44.723,00 €
21501526	110,16	127,78	142,56	198.468,00 €	93.706,79 €	88.325,20 €	44.723,00 €
21501528	59,76	69,32	81,39	73.705,13 €	54.787,26 €	51.519,78 €	37.170,77 €
21501529	49,76	57,72	67,78	61.995,90 €	45.753,10 €	43.011,82 €	41.505,87 €
21501530	51,51	59,75	70,16	64.066,77 €	47.359,62 €	44.522,08 €	41.272,31 €
21501563	70,19	81,42	92,67	76.304,64 €	61.400,16 €	57.747,64 €	34.196,40 €
21501565	68,00	78,88	89,77	70.691,70 €	59.480,28 €	55.942,04 €	35.414,75 €
21501564	68,00	78,88	89,77	81.928,31 €	59.480,28 €	55.942,04 €	35.414,75 €
21501546	55,48	64,36	73,25	56.039,23 €	48.811,40 €	45.880,63 €	40.739,24 €
21501562	36,34	42,16	47,99	35.952,54 €	32.251,14 €	30.288,14 €	40.737,94 €
21501594	96,55	112,00	118,69	90.837,00 €	78.407,75 €	73.854,07 €	47.040,00 €
21501595	119,83	139,00	147,31	97.616,39 €	96.476,24 €	90.956,25 €	48.650,00 €
21501742	78,28	90,81	103,51	94.390,85 €	67.174,99 €	63.145,63 €	38.140,20 €
21501749	168,72	195,71	216,68	110.003,27 €	109.301,35 €	102.215,75 €	68.498,50 €
21501748	168,72	195,71	216,68	110.003,27 €	109.301,35 €	102.215,75 €	68.498,50 €
21501757	114,72	133,08	147,34	103.785,20 €	96.805,40 €	91.283,15 €	46.578,00 €
21501773	77,03	89,35	102,26	90.305,52 €	77.895,72 €	79.510,21 €	37.527,00 €
21501778	91,38	106,00	113,25	77.544,86 €	65.937,41 €	71.593,50 €	44.520,00 €
21501834	90,90	105,44	123,49	71.148,80 €	70.788,70 €	66.210,02 €	44.284,80 €
21501843	62,83	72,88	79,75	53.401,60 €	49.277,32 €	46.174,97 €	30.609,60 €
21501844	62,83	72,88	79,75	68.928,88 €	49.277,32 €	46.174,97 €	30.609,60 €
21501890	82,82	96,07	106,60	67.516,44 €	68.978,14 €	64.860,26 €	40.349,40 €
21501891	81,96	95,07	105,49	64.140,44 €	68.259,89 €	64.184,89 €	39.929,40 €
21501899	76,64	88,90	98,65	64.710,11 €	64.021,00 €	60.180,81 €	37.338,00 €
21501900	95,20	110,43	122,54	74.160,92 €	78.827,70 €	74.167,12 €	46.380,60 €
21501904	71,91	83,41	98,38	61.389,62 €	64.032,37 €	60.173,36 €	35.032,20 €
21501905	71,91	83,41	98,38	75.836,40 €	64.032,37 €	60.173,36 €	35.032,20 €
21501973	87,93	102,00	115,68	91.740,50 €	66.833,79 €	62.539,16 €	42.840,00 €
21502030	79,48	92,20	105,27	114.521,60 €	79.954,27 €	75.652,23 €	38.724,00 €
21502031	99,74	115,70	132,10	132.777,77 €	99.580,93 €	94.300,55 €	48.594,00 €
21502032	89,83	104,20	118,97	113.326,50 €	89.908,86 €	85.117,85 €	43.764,00 €
21502033	78,79	91,40	104,36	92.304,00 €	79.262,30 €	74.997,46 €	38.388,00 €
21502041	97,41	113,00	126,75	89.485,20 €	73.823,52 €	69.140,72 €	47.460,00 €
21502044	96,55	112,00	127,20	69.671,48 €	74.085,62 €	69.386,19 €	47.040,00 €
21502089	86,21	100,00	113,32	72.392,50 €	65.668,41 €	61.421,53 €	42.000,00 €
21502090	85,34	99,00	112,18	77.863,50 €	65.007,78 €	60.803,63 €	41.580,00 €
21502092	87,07	101,00	109,75	63.425,01 €	63.599,61 €	59.486,52 €	42.420,00 €
21501172	88,45	102,60	126,40	95.420,70 €	84.006,31 €	79.118,17 €	43.092,00 €
21501154	81,21	94,20	116,05	94.467,70 €	77.347,74 €	72.825,25 €	39.564,00 €
21502308	88,45	102,60	126,40	93.513,68 €	84.006,31 €	79.118,17 €	43.092,00 €
21501166	88,45	102,60	116,70	93.623,70 €	77.559,63 €	73.046,60 €	43.092,00 €
21502311	88,53	102,70	116,82	90.682,00 €	77.639,38 €	73.121,71 €	43.134,00 €
21502313	69,14	80,20	95,23	79.936,50 €	63.832,36 €	60.064,45 €	33.684,00 €
21502314	66,47	77,10	91,54	70.331,20 €	61.532,57 €	57.883,39 €	34.256,30 €

Anexo de Valoración

Código de identificación	Pisos			Valor declarado actualizado (sin garaje o trastero)	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor modelos estadísticos
	Superficies						
	Util	Construida privada	Construida				
21502315	65,00	75,40	89,53	72.185,00 €	60.181,48 €	56.612,40 €	35.156,76 €
21502166	87,67	101,70	120,75	97.217,70 €	80.251,28 €	75.581,64 €	42.714,00 €
21502316	69,14	80,20	95,23	86.515,00 €	63.832,36 €	60.064,45 €	35.004,09 €
21502317	66,47	77,10	91,54	70.715,40 €	61.532,57 €	57.883,39 €	36.095,14 €
21502173	65,00	75,40	89,53	68.184,20 €	60.181,48 €	56.612,40 €	36.955,05 €
21502318	87,67	101,70	120,75	75.607,15 €	80.251,28 €	75.581,64 €	42.714,00 €
21502322	86,29	100,10	114,97	123.864,00 €	76.627,91 €	72.147,51 €	42.042,00 €
21502163	86,29	100,10	114,97	95.420,70 €	76.627,91 €	72.147,51 €	42.042,00 €
21502360	80,17	93,00	103,96	90.381,00 €	77.057,81 €	71.690,58 €	39.060,00 €
21502361	83,15	96,45	107,82	74.601,00 €	72.530,71 €	67.420,19 €	40.509,00 €
21502362	76,90	89,20	99,71	79.923,88 €	73.906,58 €	68.759,46 €	37.464,00 €
21502364	76,90	89,20	99,71	80.602,40 €	67.264,57 €	62.508,60 €	37.464,00 €
21502365	75,17	87,20	97,48	103.411,20 €	78.745,97 €	73.332,26 €	36.624,00 €
21502366	66,72	77,40	86,52	57.724,00 €	58.694,27 €	54.516,73 €	37.652,00 €
21502367	49,31	57,20	63,94	84.665,20 €	43.619,03 €	40.493,54 €	42.178,71 €
21502368	52,07	60,40	67,52	58.120,00 €	46.061,56 €	42.759,56 €	41.987,66 €
21502369	50,26	58,30	65,17	48.078,00 €	44.457,95 €	41.272,95 €	43.058,05 €
21502370	51,76	60,04	67,11	67.695,60 €	54.824,63 €	51.001,54 €	42.663,82 €
21502371	63,62	73,80	82,49	62.786,00 €	55.960,38 €	51.977,60 €	40.330,22 €
21502373	72,67	84,30	94,24	109.226,40 €	76.343,17 €	71.075,21 €	37.408,97 €
Medias	78,63	91,22	103,05	79.188,37 €	68.305,39 €	63.128,58 €	39.981,11 €
Mediana				77.863,50 €	70.092,50 €	65.752,04 €	40.622,40 €

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



6.3.4.2 Comparación de valores de bajas

La muestra de mercado de bajas obtenida para la parcela tipo 04CC en la zona de valor 04 de San Adrián, presenta los siguientes valores estimados para cada muestra mediante el método aditivo, tanto el valor catastral actual como el que resulta de aplicar las nuevas determinaciones recogidas en la normativa actualmente en vigor y los nuevos datos de valoración establecidos en los puntos anteriores:

Código de identificación	Superficie	Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor m2		
					Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
					21500092	38,58	24.823,90 €
21500128	30,00	9.720,66 €	11.521,86 €	8.760,28 €	324,02 €/m2	384,06 €/m2	292,01 €/m2

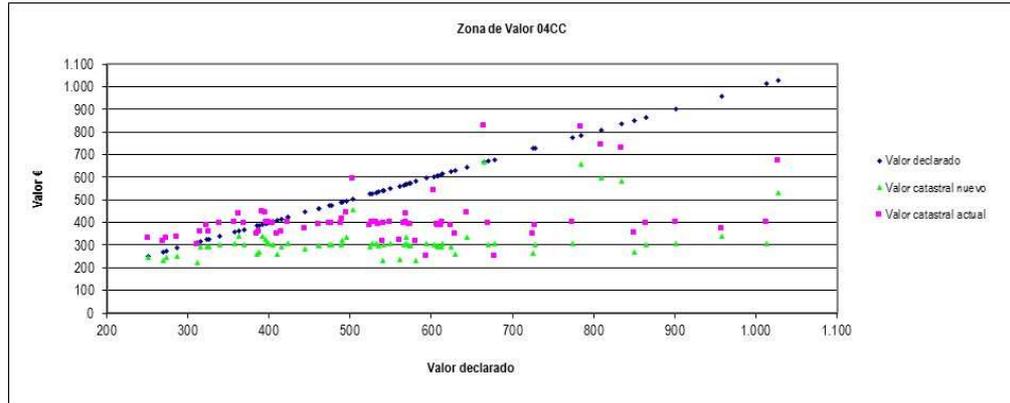
Anexo de Valoración

Bajas							
Código de identificación	Superficie	Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor m2		
					Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
21500130	35,50	21.586,00 €	13.634,20 €	10.366,33 €	608,06 €/m2	384,06 €/m2	292,01 €/m2
21500138	25,00	23.958,00 €	9.270,91 €	8.490,46 €	958,32 €/m2	370,84 €/m2	339,62 €/m2
21500141	91,47	46.000,00 €	54.339,52 €	41.920,20 €	502,90 €/m2	594,07 €/m2	458,29 €/m2
21500147	56,80	34.290,75 €	30.627,85 €	17.027,07 €	603,71 €/m2	539,22 €/m2	299,77 €/m2
21500186	54,00	30.279,00 €	17.316,97 €	12.888,90 €	560,72 €/m2	320,68 €/m2	238,68 €/m2
21500196	33,32	20.991,16 €	11.582,44 €	8.707,90 €	629,99 €/m2	347,61 €/m2	261,34 €/m2
21500240	64,54	23.076,00 €	25.890,57 €	19.706,70 €	357,55 €/m2	401,16 €/m2	305,34 €/m2
21500241	59,28	32.609,50 €	23.780,55 €	18.100,60 €	550,09 €/m2	401,16 €/m2	305,34 €/m2
21500406	36,00	30.600,51 €	12.788,28 €	9.639,57 €	850,01 €/m2	355,23 €/m2	267,77 €/m2
21500410	77,60	36.851,36 €	30.772,41 €	23.475,20 €	474,89 €/m2	396,55 €/m2	302,52 €/m2
21500412	68,78	23.292,50 €	27.274,82 €	20.807,01 €	338,65 €/m2	396,55 €/m2	302,52 €/m2
21500415	71,31	40.372,00 €	28.278,09 €	21.572,37 €	566,15 €/m2	396,55 €/m2	302,52 €/m2
21500503	101,00	79.195,72 €	82.880,37 €	66.599,96 €	784,12 €/m2	820,60 €/m2	659,41 €/m2
21500504	90,00	75.113,38 €	65.619,08 €	52.415,84 €	834,59 €/m2	729,10 €/m2	582,40 €/m2
21500507	120,00	97.137,00 €	89.238,86 €	71.356,05 €	809,48 €/m2	743,66 €/m2	594,63 €/m2
21500518	48,70	27.980,82 €	19.137,74 €	14.579,41 €	574,55 €/m2	392,97 €/m2	299,37 €/m2
21500520	43,10	23.039,48 €	16.937,21 €	12.903,00 €	534,56 €/m2	392,97 €/m2	299,37 €/m2
21500520	43,10	26.152,80 €	16.937,21 €	12.903,00 €	606,79 €/m2	392,97 €/m2	299,37 €/m2
21500539	57,18	38.350,80 €	22.674,83 €	17.297,83 €	670,70 €/m2	396,55 €/m2	302,52 €/m2
21500540	39,07	33.763,20 €	15.493,27 €	11.819,28 €	864,17 €/m2	396,55 €/m2	302,52 €/m2
21500549	87,05	46.368,81 €	34.808,97 €	26.579,92 €	532,67 €/m2	399,87 €/m2	305,34 €/m2
21500576	110,30	58.196,15 €	44.338,60 €	33.679,09 €	527,62 €/m2	401,98 €/m2	305,34 €/m2
21500612	112,40	68.958,46 €	44.945,76 €	34.320,31 €	613,51 €/m2	399,87 €/m2	305,34 €/m2
21500625	35,00	23.744,60 €	8.731,35 €	10.686,93 €	678,42 €/m2	249,47 €/m2	305,34 €/m2
21500802	58,70	42.731,54 €	22.725,57 €	17.681,98 €	727,96 €/m2	387,15 €/m2	301,23 €/m2
21500906	43,00	21.088,31 €	17.860,29 €	13.785,70 €	490,43 €/m2	415,36 €/m2	320,60 €/m2
21501002	48,62	19.232,82 €	21.611,13 €	15.729,19 €	395,57 €/m2	444,49 €/m2	323,51 €/m2
21501059	47,00	17.054,10 €	20.492,63 €	16.021,50 €	362,85 €/m2	436,01 €/m2	340,88 €/m2
21501060	37,95	21.586,00 €	16.548,63 €	12.759,50 €	568,80 €/m2	436,06 €/m2	336,22 €/m2
21501187	66,30	37.775,50 €	26.548,33 €	20.265,09 €	569,77 €/m2	400,43 €/m2	305,66 €/m2
21501189	24,40	25.064,65 €	16.342,57 €	12.989,12 €	1.027,24 €/m2	669,78 €/m2	532,34 €/m2
21501198	35,63	21.192,68 €	8.888,52 €	10.879,29 €	594,80 €/m2	249,47 €/m2	305,34 €/m2
21501337	56,50	84.261,02 €	51.087,72 €	38.420,22 €	1.491,35 €/m2	904,21 €/m2	680,00 €/m2
21501443	42,00	10.526,40 €	13.822,18 €	10.322,98 €	250,63 €/m2	329,10 €/m2	245,79 €/m2
21501477	33,00	23.958,00 €	11.573,51 €	8.710,72 €	726,00 €/m2	350,71 €/m2	263,96 €/m2
21501521	55,50	43.000,00 €	22.192,97 €	16.946,42 €	774,77 €/m2	399,87 €/m2	305,34 €/m2
21501522	39,50	40.000,00 €	15.795,00 €	12.060,96 €	1.012,66 €/m2	399,87 €/m2	305,34 €/m2
21501527	69,13	34.237,74 €	30.636,03 €	23.261,77 €	495,27 €/m2	443,17 €/m2	336,49 €/m2
21501586	39,00	20.463,26 €	15.094,15 €	11.485,72 €	524,70 €/m2	387,03 €/m2	294,51 €/m2
21501588	28,00	17.158,10 €	10.836,83 €	8.246,16 €	612,79 €/m2	387,03 €/m2	294,51 €/m2
21501589	21,00	13.120,90 €	8.127,62 €	6.184,62 €	624,80 €/m2	387,03 €/m2	294,51 €/m2
21501756	94,60	25.903,20 €	31.287,83 €	23.378,70 €	273,82 €/m2	330,74 €/m2	247,13 €/m2
21501813	110,53	52.720,78 €	43.830,85 €	33.437,03 €	476,98 €/m2	396,55 €/m2	302,52 €/m2
21501814	182,73	67.526,40 €	72.461,88 €	55.278,64 €	369,54 €/m2	396,55 €/m2	302,52 €/m2
21501815	127,14	51.494,40 €	50.417,57 €	38.461,81 €	405,02 €/m2	396,55 €/m2	302,52 €/m2
21501816	138,68	67.904,37 €	54.993,78 €	41.952,84 €	489,65 €/m2	396,55 €/m2	302,52 €/m2
21501816	138,68	75.144,16 €	54.993,78 €	41.952,84 €	541,85 €/m2	396,55 €/m2	302,52 €/m2
21501847	32,92	14.649,47 €	12.277,37 €	9.305,01 €	445,00 €/m2	372,95 €/m2	282,66 €/m2
21501889	181,28	83.547,53 €	70.722,71 €	53.860,37 €	460,88 €/m2	390,13 €/m2	297,11 €/m2
21501906	98,11	45.216,51 €	38.275,62 €	29.149,61 €	460,88 €/m2	390,13 €/m2	297,11 €/m2
21501906	98,11	56.235,50 €	38.275,62 €	29.149,61 €	573,19 €/m2	390,13 €/m2	297,11 €/m2
21501971	35,00	14.376,01 €	12.166,43 €	9.146,95 €	410,74 €/m2	347,61 €/m2	261,34 €/m2
21501972	42,00	16.189,50 €	14.599,72 €	10.976,34 €	385,46 €/m2	347,61 €/m2	261,34 €/m2
21502039	65,00	35.088,00 €	20.413,23 €	15.152,13 €	539,82 €/m2	314,05 €/m2	233,11 €/m2
21502040	33,00	19.176,70 €	10.363,64 €	7.692,62 €	581,11 €/m2	314,05 €/m2	233,11 €/m2
21502042	26,00	7.017,60 €	8.165,29 €	6.060,85 €	269,91 €/m2	314,05 €/m2	233,11 €/m2
21502088	77,00	29.828,40 €	27.417,50 €	20.672,46 €	387,38 €/m2	356,07 €/m2	268,47 €/m2
21501854	495,00	193.862,47 €	221.693,95 €	168.993,44 €	391,64 €/m2	447,87 €/m2	341,40 €/m2
21502310	185,40	58.501,02 €	66.809,40 €	54.297,78 €	315,54 €/m2	360,35 €/m2	292,87 €/m2
21502321	86,70	28.228,26 €	31.242,58 €	25.391,68 €	325,59 €/m2	360,35 €/m2	292,87 €/m2

Anexo de Valoración

Bajas							
Código de identificación	Superficie	Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor m2		
					Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
Medias	74,55	39.217,97 €	32.038,97 €	24.671,29 €	570,23 €/m2	417,59 €/m2	322,61 €/m2
Mediana					545,97 €/m2	396,55 €/m2	302,52 €/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:



6.3.4.3 Comparación de valores de casas

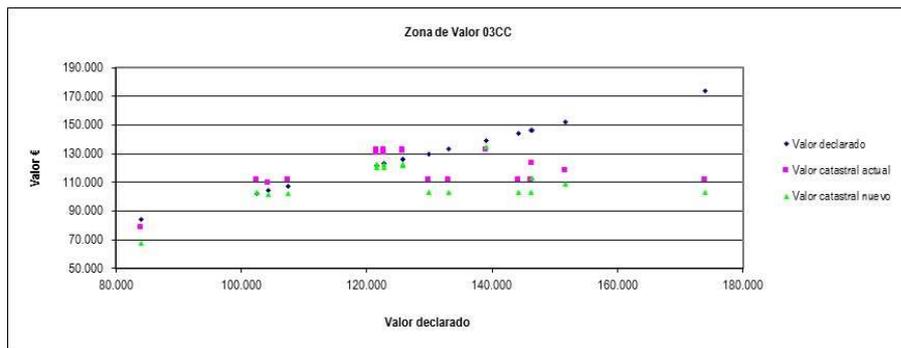
La muestra de mercado obtenida en la zona de valor 04CC de San Adrián, compuesta por 30 elementos de las 348 casas que componen el total, presenta los siguientes valores estimados para cada muestra mediante el método aditivo, tanto el valor catastral actual como el que resulta de aplicar las nuevas determinaciones 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:

Viviendas unifamiliares							
Código de identificación	Superficies			Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor modelos estadísticos
	Parcela	Vivienda					
		Util	Construida				
21500134	261,72	92,17	106,00	130.044,60 €	126.782,03 €	101.994,51 €	82.880,34 €
21500136	266,05	133,91	154,00	117.139,67 €	113.604,27 €	96.119,69 €	84.221,06 €
21500165	78,00	94,78	109,00	175.988,15 €	114.815,12 €	101.425,75 €	94.266,70 €
21500316	217,48	88,70	102,00	98.172,90 €	130.775,54 €	97.222,17 €	80.275,02 €
21500355	87,60	135,77	156,14	161.023,20 €	145.221,95 €	130.265,62 €	93.824,37 €
21500356	85,20	148,11	170,33	167.216,40 €	135.900,89 €	121.846,02 €	96.182,42 €
21500819	171,80	126,09	145,00	224.606,40 €	137.914,81 €	122.964,80 €	110.392,86 €
21500820	171,80	126,09	145,00	215.860,00 €	133.015,32 €	118.536,35 €	112.704,84 €
21500822	171,80	126,09	145,00	224.606,40 €	133.015,32 €	118.536,35 €	112.704,84 €
21500823	171,80	126,09	145,00	220.760,40 €	133.015,32 €	118.657,32 €	112.704,84 €
21500824	171,80	126,09	145,00	215.860,00 €	133.015,32 €	126.735,54 €	112.704,84 €
21500825	171,80	126,09	145,00	210.254,50 €	133.015,32 €	118.536,35 €	112.704,84 €
21500826	171,80	126,09	145,00	220.177,20 €	137.914,81 €	122.964,80 €	110.392,86 €
21500829	174,30	152,61	175,50	186.000,00 €	190.326,09 €	170.472,79 €	110.440,69 €
21500828	174,30	152,61	175,50	186.000,00 €	190.326,09 €	170.472,79 €	110.440,69 €
21500830	170,90	149,83	172,30	186.000,00 €	186.784,21 €	167.376,33 €	110.686,94 €
21500831	171,20	150,00	172,50	186.000,00 €	186.994,14 €	178.526,76 €	110.797,96 €

Anexo de Valoración

Viviendas unifamiliares							
Código de identificación	Superficies			Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor modelos estadísticos
	Parcela	Vivienda					
		Util	Construida				
21500832	171,20	150,00	172,50	186.000,00 €	186.994,14 €	167.475,72 €	110.797,96 €
21500833	170,90	149,74	172,20	196.000,00 €	186.683,35 €	167.422,49 €	110.631,43 €
21500834	170,90	149,74	172,20	186.000,00 €	186.650,17 €	179.011,01 €	110.575,92 €
21500835	174,30	152,61	175,50	196.000,00 €	190.326,09 €	170.472,79 €	110.440,69 €
21501027	82,01	133,91	154,00	107.701,35 €	98.735,17 €	88.036,47 €	84.249,66 €
21501028	170,07	213,04	245,00	310.000,00 €	166.060,19 €	139.350,39 €	88.550,00 €
21501179	47,06	87,83	101,00	75.000,00 €	73.434,73 €	66.054,34 €	87.725,70 €
21501479	95,84	124,62	143,31	147.602,56 €	141.741,49 €	125.753,50 €	87.103,38 €
21501483	95,65	123,43	141,94	147.602,56 €	143.256,49 €	126.758,38 €	87.211,90 €
21501480	96,23	123,37	141,87	147.602,57 €	140.905,62 €	124.917,36 €	87.416,78 €
21501486	96,62	123,29	141,78	147.602,56 €	144.566,72 €	127.730,66 €	87.047,60 €
21501538	279,55	102,61	118,00	158.162,08 €	154.523,14 €	125.462,95 €	85.562,98 €
21501568	55,00	126,92	145,96	126.530,12 €	131.790,32 €	118.790,96 €	90.679,18 €
Medias	153,16	131,41	151,12	175.250,45 €	146.936,81 €	130.329,70 €	99.543,98 €
Mediana				186.000,00 €	139.410,22 €	125.190,16 €	103.287,64 €

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



6.3.4.4 Comparación de valores de suelos

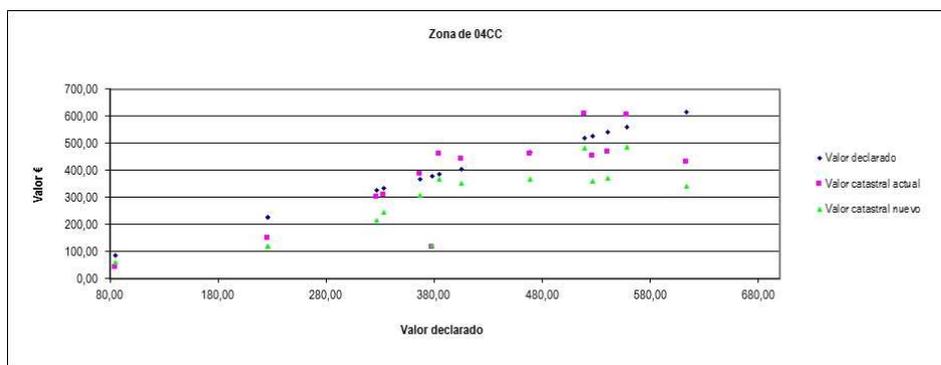
La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 04CC en la zona de valor 04 de San adrián, compuesta por 15 elementos de suelo, presenta los siguientes valores estimados para cada muestra mediante el método aditivo, tanto el valor catastral actual como el que resulta de aplicar las nuevas determinaciones 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
21500126	249,00 m2	82,17	184,26	94.322,39 €	28.298,85 €	16.890,46 €	378,80 €/m2	113,65 €/m2	67,83 €/m2
21500413	168,32 m2	151,49	323,17	103.392,67 €	72.138,59 €	57.333,69 €	614,26 €/m2	428,58 €/m2	340,62 €/m2
21500417	85,20 m2	21,30	137,17	28.434,94 €	26.103,58 €	20.812,16 €	333,74 €/m2	306,38 €/m2	244,27 €/m2
21500515	236,15 m2	212,54	495,92	90.822,02 €	108.605,39 €	86.346,63 €	384,59 €/m2	459,90 €/m2	365,64 €/m2
21500158	199,53 m2	179,58	428,99	107.857,63 €	93.499,76 €	74.343,51 €	540,56 €/m2	468,60 €/m2	372,59 €/m2
21500810	1.219,79 m2	365,94	2.866,51	495.005,42 €	537.195,52 €	428.428,13 €	405,81 €/m2	440,40 €/m2	351,23 €/m2
21500811	442,70 m2	194,79	1.035,92	233.298,93 €	200.702,47 €	159.952,92 €	526,99 €/m2	453,36 €/m2	361,31 €/m2
21500812	1.092,01 m2		2.413,34	401.417,04 €	419.921,53 €	335.454,55 €	367,59 €/m2	384,54 €/m2	307,19 €/m2
21502509	171,80 m2		146,03	38.935,00 €	25.409,22 €	20.298,17 €	226,63 €/m2	147,90 €/m2	118,15 €/m2
21502510	171,80 m2		146,03	38.935,00 €	25.409,22 €	20.298,17 €	226,63 €/m2	147,90 €/m2	118,15 €/m2
21501197	104,64 m2	94,18	310,78	58.471,20 €	63.418,12 €	50.915,02 €	558,78 €/m2	606,06 €/m2	486,57 €/m2

Anexo de Valoración

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
21501175	85,20 m2	76,68	178,92	39.930,00 €	39.183,48 €	31.152,80 €	468,66 €/m2	459,90 €/m2	365,64 €/m2
21501439	228,50 m2	205,65	674,08	118.602,00 €	139.190,78 €	110.546,74 €	519,05 €/m2	609,15 €/m2	483,79 €/m2
21502096	3.739,60 m2		4.375,33	316.698,73 €	155.866,53 €	315.499,03 €	84,69 €/m2	41,68 €/m2	84,37 €/m2
21502099	638,04 m2	535,95	676,32	208.801,33 €	191.297,15 €	133.973,76 €	327,25 €/m2	299,82 €/m2	209,98 €/m2
Medias	588,82	141,35	959,52	158.328,29 €	141.749,34 €	124.149,71 €	397,60 €/m2	357,85 €/m2	285,16 €/m2
Mediana							384,59 €/m2	428,58 €/m2	340,62 €/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:



6.3.5 Zona de valor 05. Residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo en el centro del núcleo urbano residencial de San Adrián

6.3.5.1 Parcela tipo 05CC. Comparación de valores de pisos

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 05CC en la zona de valor 05 de San Adrián, compuesta por 51 elementos de las 318 pisos 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:

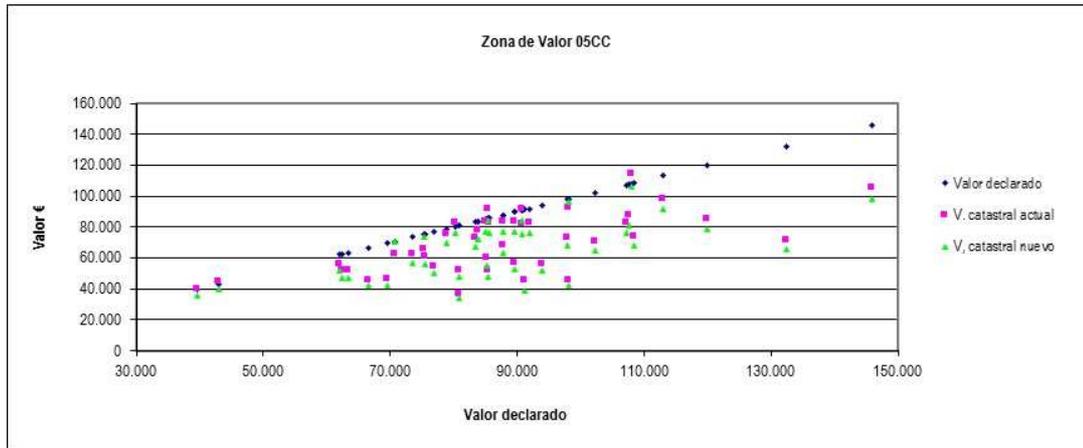
Pisos							
Código de identificación	Superficies			Valor declarado actualizado (sin garaje o trastero)	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor modelos estadísticos
	Util	Construida privada	Construida				
21500006	114,66	133,00	153,97	75.381,60 €	65.330,70 €	73.571,08 €	46.550,00 €
21500007	109,48	127,00	147,03	70.766,40 €	62.710,80 €	70.515,00 €	44.450,00 €
21500152	84,48	98,00	111,52	73.622,71 €	62.674,55 €	57.077,99 €	41.160,00 €
21500311	93,10	108,00	120,34	102.344,70 €	70.872,26 €	64.827,15 €	45.360,00 €
21500312	96,55	112,00	124,80	83.477,84 €	73.222,77 €	67.007,30 €	47.040,00 €
21500333	60,34	70,00	75,28	39.547,80 €	39.885,18 €	36.032,06 €	29.400,00 €
21500334	79,31	92,00	98,94	63.425,01 €	51.764,05 €	46.827,62 €	38.640,00 €
21500335	79,31	92,00	98,94	62.469,12 €	51.764,05 €	46.827,62 €	38.640,00 €
21500388	95,43	110,70	127,06	107.178,90 €	82.305,78 €	75.772,91 €	46.494,00 €
21500389	95,43	110,70	127,06	91.944,60 €	82.305,78 €	75.772,91 €	46.494,00 €

Anexo de Valoración

Código de identificación	Pisos			Valor declarado actualizado (sin garaje o trastero)	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor modelos estadísticos
	Superficies						
	Útil	Construida privada	Construida				
21500397	99,14	115,00	128,79	89.590,22 €	83.426,49 €	76.804,60 €	48.300,00 €
21500837	103,45	120,00	136,76	90.844,11 €	82.199,74 €	75.403,98 €	42.000,00 €
21500870	94,12	109,18	126,04	158.278,37 €	103.188,78 €	96.396,16 €	45.855,60 €
21500884	96,10	111,48	128,69	145.884,00 €	105.358,30 €	98.422,86 €	46.821,60 €
21500863	96,10	111,48	128,69	197.285,25 €	105.358,30 €	98.422,86 €	46.821,60 €
21500866	96,10	111,48	128,69	177.005,20 €	105.358,30 €	98.422,86 €	46.821,60 €
21500857	154,23	178,91	206,53	248.239,00 €	164.972,99 €	154.642,19 €	62.618,50 €
21500885	81,74	94,82	115,96	113.087,54 €	98.183,03 €	91.785,91 €	39.824,40 €
21500887	110,62	128,32	156,92	193.021,40 €	131.477,28 €	123.090,53 €	44.912,00 €
21500888	101,03	117,20	143,32	190.957,00 €	120.400,30 €	112.678,74 €	49.224,00 €
21500897	94,03	109,08	120,82	98.216,30 €	92.437,06 €	96.701,02 €	45.813,60 €
21501069	96,73	112,21	123,94	119.995,20 €	85.131,12 €	78.740,35 €	47.128,20 €
21501070	60,52	70,20	77,54	77.000,00 €	54.290,28 €	50.091,89 €	36.200,03 €
21501071	82,73	95,97	106,01	98.000,00 €	73.283,70 €	67.726,29 €	40.307,40 €
21501072	131,97	153,09	169,10	108.014,90 €	114.277,50 €	105.921,91 €	53.581,50 €
21501073	80,47	93,35	103,11	132.349,16 €	71.280,41 €	65.875,00 €	39.207,00 €
21501084	81,03	94,00	98,05	42.912,00 €	44.254,07 €	39.522,57 €	39.480,00 €
21502518	96,88	112,38	131,44	90.721,57 €	91.303,02 €	84.505,45 €	47.199,60 €
21501121	88,19	102,30	119,65	87.741,62 €	83.377,99 €	77.138,70 €	42.966,00 €
21501143	96,88	112,38	131,44	85.529,58 €	91.303,02 €	84.505,45 €	47.199,60 €
21501146	88,19	102,30	119,65	84.965,57 €	83.377,99 €	77.138,70 €	42.966,00 €
21501116	54,19	62,86	73,52	85.453,56 €	52.045,73 €	48.053,80 €	41.986,71 €
21501136	62,29	72,26	84,52	85.230,52 €	59.645,75 €	55.092,92 €	39.209,72 €
21501125	81,66	94,73	111,79	83.778,13 €	78.148,12 €	72.270,60 €	39.786,60 €
21501123	86,28	100,08	118,10	80.229,49 €	82.559,21 €	76.349,92 €	42.033,60 €
21501133	81,66	94,73	111,79	83.778,13 €	78.148,12 €	72.270,60 €	39.786,60 €
21501118	86,28	100,08	118,10	85.681,49 €	82.559,21 €	76.349,92 €	42.033,60 €
21501128	46,46	53,89	63,59	66.637,25 €	45.297,57 €	41.790,10 €	42.915,30 €
21501140	70,94	82,29	97,11	87.818,39 €	68.315,64 €	63.126,39 €	35.749,24 €
21501458	100,83	116,96	130,42	91.259,40 €	44.992,85 €	39.100,01 €	
21502130	61,47	71,30	77,62	80.947,50 €	51.885,95 €	47.755,49 €	31.264,34 €
21502131	90,69	105,20	114,53	78.848,00 €	75.545,15 €	69.647,67 €	44.184,00 €
21502143	67,24	78,00	87,11	75.551,00 €	60.555,57 €	55.912,65 €	32.760,00 €
21502144	98,28	114,00	127,31	107.701,35 €	87.374,29 €	80.807,80 €	47.880,00 €
21502152	58,81	68,22	78,86	93.904,53 €	55.765,39 €	51.484,57 €	37.417,31 €
21502153	58,81	68,22	78,86	62.046,42 €	55.765,39 €	51.484,57 €	39.044,35 €
21502154	60,01	69,61	80,47	89.683,50 €	56.902,79 €	52.534,60 €	38.986,47 €
21502155	47,80	55,45	64,09	98.172,92 €	45.462,99 €	41.956,36 €	42.501,87 €
21502156	48,17	55,88	64,59	69.641,70 €	45.818,05 €	42.284,06 €	42.831,46 €
21502328	78,40	90,94	105,56	108.500,00 €	74.026,54 €	68.431,16 €	38.194,80 €
21502329	37,97	44,04	51,12	80.947,50 €	36.527,83 €	33.686,18 €	38.209,10 €
Medias	84,64	98,18	112,26	99.913,87 €	75.772,90 €	70.756,06 €	41.887,28 €
Mediana				87.818,39 €	74.026,54 €	70.515,00 €	42.501,87 €

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:

Anexo de Valoración



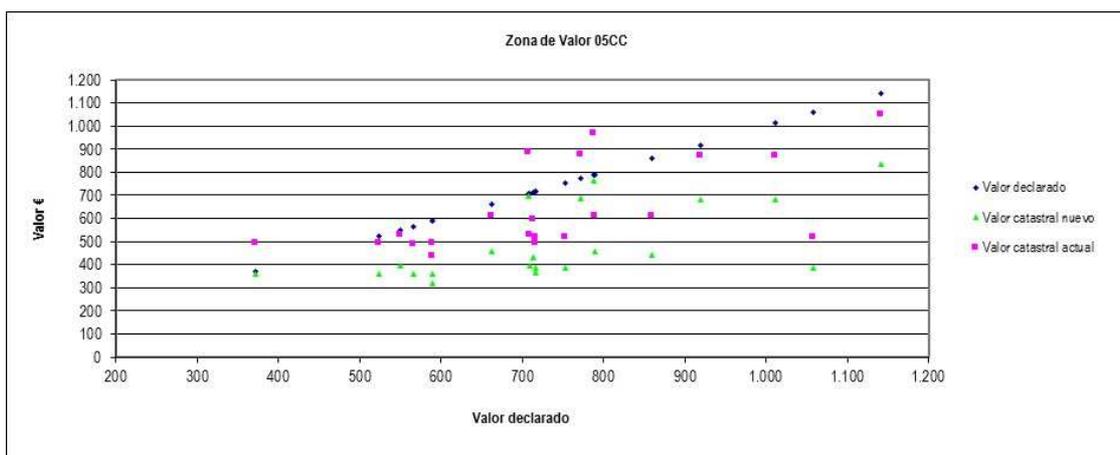
6.3.5.2 Comparación de valores de bajas

La muestra de mercado de bajas obtenida para la parcela tipo 05CC en la zona de valor 05 de San Adrián, 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:

Bajas							
Código de identificación	Superficie	Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor m2		
					Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
21500154	61,00	35.996,55 €	26.696,16 €	19.465,74 €	590,11 €/m2	437,64 €/m2	319,11 €/m2
21500363	25,00	17.920,00 €	12.290,76 €	9.113,41 €	716,80 €/m2	491,63 €/m2	364,54 €/m2
21500364	25,50	9.489,55 €	12.536,58 €	9.170,59 €	372,14 €/m2	491,63 €/m2	359,63 €/m2
21500365	25,50	13.357,70 €	12.536,58 €	9.170,59 €	523,83 €/m2	491,63 €/m2	359,63 €/m2
21500366	46,21	27.268,86 €	22.718,23 €	16.618,62 €	590,11 €/m2	491,63 €/m2	359,63 €/m2
21500390	93,00	85.475,16 €	80.944,61 €	63.498,61 €	919,09 €/m2	870,37 €/m2	682,78 €/m2
21500393	114,00	115.380,00 €	99.222,58 €	77.837,00 €	1.012,11 €/m2	870,37 €/m2	682,78 €/m2
21500395	221,00	252.325,00 €	231.688,85 €	184.010,64 €	1.141,74 €/m2	1.048,37 €/m2	832,63 €/m2
21500398	56,00	43.257,50 €	49.089,05 €	38.553,92 €	772,46 €/m2	876,59 €/m2	688,46 €/m2
21500402	134,00	94.810,91 €	118.446,56 €	93.086,50 €	707,54 €/m2	883,93 €/m2	694,68 €/m2
21500511	152,00	119.800,00 €	147.067,65 €	116.279,26 €	788,16 €/m2	967,55 €/m2	765,00 €/m2
21500512	110,00	159.396,31 €	55.404,45 €	41.212,41 €	1.449,06 €/m2	503,68 €/m2	374,66 €/m2
21500838	119,00	67.420,89 €	57.976,96 €	42.935,87 €	566,56 €/m2	487,20 €/m2	360,81 €/m2
21500862	196,90	140.600,41 €	117.399,83 €	85.134,28 €	714,07 €/m2	596,24 €/m2	432,37 €/m2
21500886	72,60	62.375,85 €	44.270,99 €	32.151,04 €	859,17 €/m2	609,79 €/m2	442,85 €/m2
21500895	62,28	41.288,00 €	37.867,14 €	28.437,49 €	662,94 €/m2	608,01 €/m2	456,61 €/m2
21500894	62,28	49.208,50 €	37.867,14 €	28.437,49 €	790,12 €/m2	608,01 €/m2	456,61 €/m2
21501065	27,51	19.500,00 €	14.576,22 €	10.912,82 €	708,83 €/m2	529,85 €/m2	396,69 €/m2
21501066	45,81	25.232,50 €	24.272,50 €	18.172,16 €	550,81 €/m2	529,85 €/m2	396,69 €/m2
21502145	60,00	43.008,00 €	31.041,73 €	23.170,76 €	716,80 €/m2	517,36 €/m2	386,18 €/m2
21502146	40,00	30.105,60 €	20.694,49 €	15.447,17 €	752,64 €/m2	517,36 €/m2	386,18 €/m2
21502147	34,00	35.990,18 €	17.590,31 €	13.130,10 €	1.058,53 €/m2	517,36 €/m2	386,18 €/m2
Medias	81,07	67.691,25 €	57.827,24 €	44.361,20 €	771,07 €/m2	633,91 €/m2	481,12 €/m2
Mediana					716,80 €/m2	529,85 €/m2	396,69 €/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:

Anexo de Valoración



6.3.6 Zona de valor 06. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado del barrio de San José Obrero y al este de la calle Jesús del Gran Poder

6.3.6.1 Parcela tipo 06AA Comparación de valores de casas

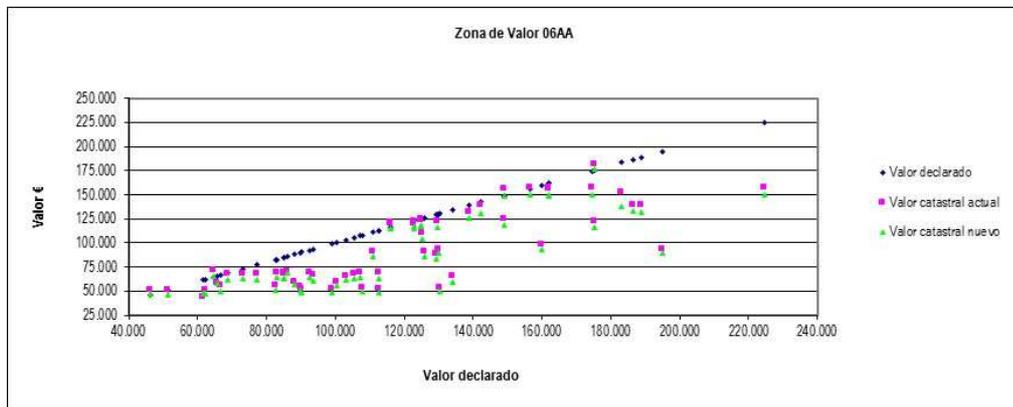
La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 06AA en la zona de valor 06 de San Adrián, compuesta por 58 elementos de las 445 casas que componen el total, presenta los siguientes valores estimados para cada muestra mediante el método aditivo, tanto el valor catastral actual como el que resulta 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:

Viviendas unifamiliares							
Código de identificación	Superficies			Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor modelos estadísticos
	Parcela	Vivienda					
		Util	Construida				
21501648	170,01	58,26	67,00	51.248,60 €	51.259,57 €	46.593,35 €	75.352,89 €
21501653	170,37	131,04	150,70	188.877,50 €	139.476,89 €	132.105,53 €	102.492,58 €
21501656	160,99	67,83	78,00	77.324,01 €	68.489,14 €	62.692,66 €	80.581,80 €
21501657	238,60	68,70	79,00	112.574,00 €	52.228,97 €	48.230,98 €	79.570,41 €
21501676	167,97	76,52	88,00	64.512,00 €	71.565,24 €	65.682,02 €	85.547,44 €
21501682	102,29	67,83	78,00	46.289,70 €	50.887,49 €	47.379,97 €	75.511,02 €
21501688	148,17	56,52	65,00	66.774,22 €	56.250,16 €	50.709,74 €	71.812,00 €
21501691	362,10	103,48	119,00	183.265,90 €	152.519,82 €	138.975,79 €	127.099,72 €
21501695	97,04	122,66	141,06	175.474,00 €	122.474,07 €	117.299,14 €	87.481,52 €
21501697	258,84	73,04	84,00	82.576,00 €	55.326,93 €	50.028,59 €	88.987,08 €
21501698	239,66	92,17	106,00	103.220,00 €	65.135,43 €	61.139,63 €	97.973,68 €
21501699	217,09	65,22	75,00	99.091,20 €	52.386,86 €	48.523,69 €	81.955,50 €
21501701	198,65	64,86	74,59	62.146,56 €	51.410,01 €	46.690,62 €	81.185,99 €
21501703	194,42	77,39	89,00	130.276,03 €	53.511,04 €	50.256,48 €	88.495,37 €
21501704	201,59	66,06	75,97	90.290,90 €	51.865,65 €	48.176,58 €	82.321,85 €
21501706	223,06	62,61	72,00	107.857,63 €	53.015,48 €	49.399,46 €	80.393,04 €
21501707	241,91	65,22	75,00	89.730,00 €	54.289,01 €	50.034,43 €	82.890,00 €
21501708	209,38	109,57	126,00	65.604,50 €	57.839,43 €	57.720,63 €	82.931,31 €
21501712	228,51	73,04	84,00	88.000,00 €	59.906,77 €	56.973,47 €	81.908,38 €
21501716	272,29	65,22	75,00	100.310,78 €	59.817,73 €	54.629,36 €	83.607,00 €
21501931	161,32	113,67	130,72	125.833,91 €	90.756,40 €	86.554,82 €	99.146,57 €
21501932	171,84	72,17	83,00	85.224,00 €	68.539,33 €	63.330,74 €	84.787,82 €

Anexo de Valoración

Viviendas unifamiliares							
Código de identificación	Superficies			Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor modelos estadísticos
	Parcela	Vivienda					
		Util	Construida				
21501933	171,40	105,22	121,00	86.285,56 €	70.904,57 €	68.930,57 €	84.787,82 €
21501935	172,16	72,17	83,00	82.973,93 €	69.232,08 €	64.028,30 €	84.787,82 €
21501936	165,94	72,17	83,00	134.100,00 €	65.574,21 €	60.112,38 €	84.324,68 €
21501939	174,05	144,35	166,00	110.918,64 €	90.456,36 €	86.107,92 €	97.282,10 €
21501940	171,45	72,17	83,00	92.459,72 €	69.202,61 €	64.110,42 €	84.787,82 €
21501941	169,50	109,13	125,50	125.258,00 €	109.707,44 €	103.994,41 €	102.416,79 €
21501943	166,75	72,17	83,00	73.212,44 €	67.814,54 €	62.660,95 €	84.324,68 €
21501948	167,20	81,39	93,60	129.516,00 €	88.850,28 €	83.594,70 €	93.384,72 €
21501950	167,07	72,17	83,00	105.510,00 €	68.318,44 €	63.362,07 €	84.324,68 €
21501951	174,80	72,17	83,00	107.280,00 €	69.354,82 €	63.906,93 €	85.021,88 €
21501953	88,00	72,17	83,00	61.536,00 €	43.479,33 €	47.264,81 €	75.734,18 €
21501955	175,43	72,17	83,00	93.476,62 €	67.030,11 €	61.340,10 €	85.021,88 €
21501957	166,96	72,17	83,00	68.928,88 €	67.333,61 €	62.068,98 €	84.324,68 €
21501958	168,70	72,17	83,00	85.000,00 €	68.075,53 €	62.933,65 €	84.555,42 €
21501961	171,69	72,17	83,00	112.732,20 €	68.580,25 €	63.313,01 €	84.787,82 €
21501969	194,38	197,25	226,84	175.474,00 €	180.940,03 €	176.986,07 €	93.575,50 €
21501916	92,48	109,57	126,00	130.044,60 €	93.810,41 €	89.990,78 €	97.005,20 €
21502210	93,69	114,78	132,00	160.090,90 €	97.623,90 €	93.695,06 €	96.798,03 €
21502211	91,96	109,57	126,00	195.193,50 €	93.752,45 €	89.958,02 €	96.876,55 €
21502255	179,52	127,44	146,56	138.843,22 €	132.323,00 €	125.347,48 €	101.244,60 €
21502256	246,02	124,59	143,28	142.357,86 €	138.923,11 €	130.477,59 €	119.477,84 €
21501922	218,48	120,78	138,90	124.816,79 €	124.354,42 €	118.218,65 €	116.375,39 €
21502257	218,48	120,78	138,90	149.072,00 €	124.354,42 €	118.218,65 €	116.375,39 €
21501914	141,41	120,70	138,80	123.015,02 €	120.421,57 €	115.186,03 €	99.975,27 €
21502517	178,72	120,85	138,98	129.602,25 €	121.967,54 €	116.344,61 €	108.763,79 €
21501925	149,62	120,59	138,68	115.985,72 €	120.653,78 €	115.331,65 €	102.091,93 €
21501923	199,34	120,78	138,90	123.015,16 €	122.714,85 €	116.874,39 €	112.914,38 €
21501915	207,58	120,64	138,74	124.772,52 €	122.860,06 €	116.943,39 €	114.630,46 €
21501919	150,19	120,09	138,10	115.985,72 €	120.150,39 €	114.840,24 €	102.454,12 €
21502271	203,55	190,63	219,23	162.011,90 €	156.870,24 €	150.079,09 €	110.632,23 €
21502272	203,55	190,63	219,23	224.586,00 €	156.870,24 €	150.079,09 €	110.632,23 €
21502273	197,25	190,63	219,23	156.602,56 €	156.777,84 €	149.988,31 €	109.516,35 €
21501664	191,30	190,63	219,23	174.765,59 €	156.686,60 €	149.898,67 €	108.433,35 €
21502275	117,17	190,63	219,23	162.199,03 €	155.603,28 €	148.834,31 €	90.969,49 €
21502274	117,17	190,63	219,23	149.045,62 €	155.603,28 €	148.834,31 €	90.969,49 €
21502276	86,97	169,30	194,70	186.667,20 €	139.520,38 €	133.492,26 €	91.919,82 €
Medias	179,07	104,29	119,93	117.755,80 €	93.373,23 €	88.284,06 €	92.991,92 €
Mediana				114.358,96 €	71.234,91 €	67.306,29 €	88.741,23 €

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



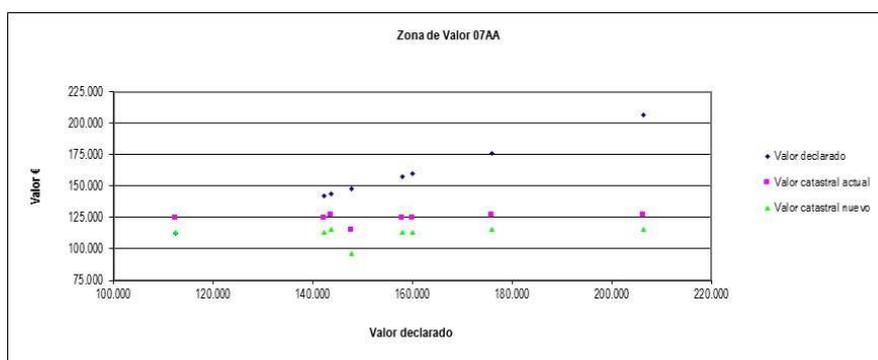
6.3.7 Zona de valor 07. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado entorno a las calles La Glera y la Isla

6.3.7.1 Parcela tipo 07AA. Comparación de valores de casas

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 07AA en la zona de valor 07 de San Adrián, compuesta por 8 elementos de las 44 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:

Viviendas unifamiliares							
Código de identificación	Superficies			Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor modelos estadísticos
	Parcela	Vivienda					
		Util	Construida				
21500476	165,74	98,26	113,00	147.741,00 €	115.230,65 €	96.410,99 €	109.098,11 €
21500477	165,76	154,78	178,00	142.302,00 €	124.517,73 €	113.402,60 €	104.473,88 €
21500478	168,54	157,39	181,00	206.440,00 €	126.564,36 €	115.255,39 €	104.274,01 €
21500479	165,76	154,78	178,00	157.930,36 €	124.517,73 €	113.402,60 €	104.473,88 €
21500481	168,54	157,39	181,00	175.998,61 €	126.564,36 €	115.255,39 €	104.274,01 €
21500480	168,54	157,39	181,00	143.809,67 €	126.564,36 €	115.255,39 €	104.274,01 €
21500482	165,73	154,78	178,00	112.471,00 €	124.517,34 €	113.402,40 €	104.473,88 €
21500483	165,76	154,78	178,00	160.000,00 €	124.517,73 €	113.402,60 €	104.473,88 €
Medias	166,80	148,70	171,00	155.836,58 €	124.124,28 €	111.973,42 €	104.976,96 €
Mediana				152.835,68 €	124.517,73 €	113.402,60 €	104.473,88 €

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



6.3.8 Zona de valor 08. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado entorno a la calle Camino al Paraje La Cañada y Sector 16

6.3.8.1 Parcela tipo 08UU. Comparación de valores de suelos

Anexo de Valoración

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 08UU en la zona de valor 08 de San Adrián, compuesta por 2 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
21502834	3.754,00 m2	187,70	488,02	28.762,04 €	6.644,58 €	28.762,04 €	7,66 €/m2	1,77 €/m2	7,66 €/m2
21501692	992,80 m2	49,64	198,56	96.552,00 €	24.025,76 €	38.250,34 €	97,25 €/m2	24,20 €/m2	38,53 €/m2
Medias	2373,4	118,67	343,29	62.657,02 €	15.335,17 €	33.506,19 €	52,46 €/m2	12,99 €/m2	23,09 €/m2

6.3.9 Zona de valor 09. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado en los Sectores 05 y 11

6.3.9.1 Parcela tipo 09UU. Comparación de valores de suelos

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 09UU en la zona de valor 09 de San Adrián, compuesta por 2 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
21501908	1.917,41 m2	479,35	1.438,06	359.525,44 €	431.896,60 €	284.330,80 €	187,51 €/m2	225,25 €/m2	148,29 €/m2
21502234	651,80 m2	162,95	488,85	96.654,77 €	105.721,96 €	96.654,77 €	148,29 €/m2	162,20 €/m2	148,29 €/m2
Medias	1284,61	321,15	963,45	228.090,10 €	268.809,28 €	190.492,79 €	167,90 €/m2	193,73 €/m2	148,29 €/m2

6.3.10 Zona de valor 10. Áreas de actividad industrial

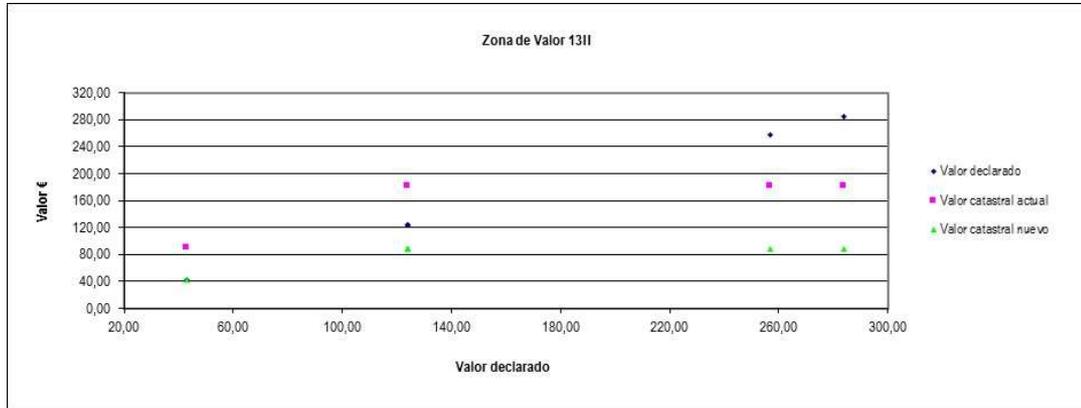
6.3.10.1 Parcela tipo 10II. Comparación de valores de suelos

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 10II en la zona de valor 10 de San Adrián está compuesta por 12 elementos y presenta los siguientes valores y características:

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
21502791	5.816,70 m2	2.850,18		36.000,62 €	51.012,46 €	36.000,62 €	6,19 €/m2	8,77 €/m2	6,19 €/m2
21502792	5.344,60 m2	2.618,85		58.414,23 €	46.872,14 €	33.077,96 €	10,93 €/m2	8,77 €/m2	6,19 €/m2
21502829	8.235,50 m2	4.035,40		126.002,18 €	72.225,34 €	50.970,19 €	15,30 €/m2	8,77 €/m2	6,19 €/m2
21502830	8.788,70 m2	4.921,67		136.702,43 €	127.699,81 €	37.845,79 €	15,55 €/m2	14,53 €/m2	4,31 €/m2
21502831	6.090,90 m2	2.984,54		120.584,09 €	53.417,19 €	37.696,74 €	19,80 €/m2	8,77 €/m2	6,19 €/m2
21502833	3.605,00 m2	1.766,45		40.936,00 €	31.615,85 €	22.311,73 €	11,36 €/m2	8,77 €/m2	6,19 €/m2
21501996	3.605,00 m2	1.766,45		44.735,00 €	31.615,85 €	22.311,73 €	12,41 €/m2	8,77 €/m2	6,19 €/m2
21502832	3.605,00 m2	1.766,45		49.459,20 €	31.615,85 €	22.311,73 €	13,72 €/m2	8,77 €/m2	6,19 €/m2
21502208	5.058,41 m2	3.743,22		223.872,22 €	127.573,10 €	181.737,56 €	44,26 €/m2	25,22 €/m2	35,93 €/m2
21503001	4.647,00 m2	2.602,32		57.344,00 €	67.520,91 €	20.010,10 €	12,34 €/m2	14,53 €/m2	4,31 €/m2
21502383	4.082,50 m2	1.755,48	694,03	63.306,00 €	26.087,18 €	11.484,43 €	15,51 €/m2	6,39 €/m2	2,81 €/m2
21502382	4.082,50 m2	1.755,48	694,03	89.470,00 €	26.087,18 €	11.484,43 €	21,92 €/m2	6,39 €/m2	2,81 €/m2
Medias	5246,82	2713,9	115,67	87.235,50 €	57.778,57 €	40.603,58 €	16,61 €/m2	10,70 €/m2	7,79 €/m2
Mediana							14,51 €/m2	8,77 €/m2	6,19 €/m2

Anexo de Valoración

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



6.3.10.2 Parcela tipo 10II. Comparación de valores de suelos urbanizables.

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 10II en la zona de valor 10 de San Adrián, compuesta por 23 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 urbanizables							
Código de identificación	Superficie parcela	Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor por m2		
					Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
21501983	3.647,67 m2	58.539,40 €	28.087,06 €	19.150,27 €	16,05 €/m2	7,70 €/m2	5,25 €/m2
21501982	3.647,67 m2	87.854,75 €	28.087,06 €	19.150,27 €	24,09 €/m2	7,70 €/m2	5,25 €/m2
21502788	2.554,80 m2	43.080,55 €	19.671,96 €	13.412,70 €	16,86 €/m2	7,70 €/m2	5,25 €/m2
21502001	15.093,64 m2	191.667,24 €	116.221,03 €	79.241,61 €	12,70 €/m2	7,70 €/m2	5,25 €/m2
21502002	19.864,19 m2	252.246,28 €	152.954,26 €	104.287,00 €	12,70 €/m2	7,70 €/m2	5,25 €/m2
21502839	10.429,38 m2	71.905,09 €	80.306,23 €	54.754,25 €	6,89 €/m2	7,70 €/m2	5,25 €/m2
21502841	4.721,80 m2	50.930,37 €	36.357,86 €	24.789,45 €	10,79 €/m2	7,70 €/m2	5,25 €/m2
21502003	3.793,17 m2	45.655,96 €	29.207,41 €	19.914,14 €	12,04 €/m2	7,70 €/m2	5,25 €/m2
21502004	3.595,37 m2	48.167,73 €	27.684,35 €	18.875,69 €	13,40 €/m2	7,70 €/m2	5,25 €/m2
21502005	5.444,38 m2	128.467,35 €	41.921,73 €	28.583,00 €	23,60 €/m2	7,70 €/m2	5,25 €/m2
21502845	5.444,38 m2	66.176,64 €	41.921,73 €	28.583,00 €	12,16 €/m2	7,70 €/m2	5,25 €/m2
21502848	5.444,40 m2	48.940,40 €	41.921,88 €	28.583,10 €	8,99 €/m2	7,70 €/m2	5,25 €/m2
21502854	7.412,30 m2	66.629,05 €	57.074,71 €	38.914,58 €	8,99 €/m2	7,70 €/m2	5,25 €/m2
21502857	7.890,10 m2	80.929,16 €	60.753,77 €	41.423,03 €	10,26 €/m2	7,70 €/m2	5,25 €/m2
21502858	2.326,40 m2	20.915,39 €	17.913,28 €	12.213,60 €	8,99 €/m2	7,70 €/m2	5,25 €/m2
21502859	8.400,10 m2	90.599,88 €	64.680,77 €	44.100,53 €	10,79 €/m2	7,70 €/m2	5,25 €/m2
21502860	5874,50 m2	63.366,36 €	45.233,65 €	30.841,13 €	10,79 €/m2	7,70 €/m2	5,25 €/m2
21502861	4.781,10 m2	51.566,66 €	36.814,47 €	25.100,78 €	10,79 €/m2	7,70 €/m2	5,25 €/m2
21502862	13.397,20 m2	94.429,36 €	103.158,44 €	70.335,30 €	7,05 €/m2	7,70 €/m2	5,25 €/m2
21502865	2.925,20 m2	21.312,81 €	22.524,04 €	15.357,30 €	7,29 €/m2	7,70 €/m2	5,25 €/m2
21502866	6.670,60 m2	48.601,54 €	51.363,62 €	35.020,65 €	7,29 €/m2	7,70 €/m2	5,25 €/m2
21502868	9.264,80 m2	134.831,03 €	71.338,96 €	48.640,20 €	14,55 €/m2	7,70 €/m2	5,25 €/m2
21502983	5.263,70 m2	38.350,96 €	40.530,49 €	27.634,43 €	7,29 €/m2	7,70 €/m2	5,25 €/m2
Medias	6864,65 m2	78.485,39 €	52.857,77 €	36.039,39 €	11,93 €/m2	7,70 €/m2	5,25 €/m2

6.3.10.3 Comparación de valores de naves industriales

Anexo de Valoración

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor 10II de San Adrián, compuesta por 4 elementos y 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:

Naves industriales						
Código de identificación	Superficies			Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
	Parcela	Nave industrial				
		Planta baja	Entreplanta			
21502054	412,00	405,00	67,00	134.205,00 €	124.332,27 €	118.342,48 €
21502057	412,03	412,00	52,00	200.000,00 €	113.552,58 €	108.062,40 €
21502058	412,03	412,00	52,00	200.000,00 €	113.552,58 €	108.062,40 €
21502192	5.000,47	1.357,00		685.815,00 €	641.510,60 €	604.567,84 €
Medias	1.559,13	646,50	42,75	305.005,00 €	248.237,01 €	234.758,78 €
Mediana				200.000,00 €	118.942,43 €	113.202,44 €

6.3.11 Área de actividad comercial junto a la carretera de Estella

6.3.11.1 Parcela tipo 11II. Comparación de valores de suelos

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 11II en la zona de valor 11 de San Adrián está compuesta por 3 elementos y presenta los siguientes valores y características:

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
21502007	22.246,10 m2	9.788,28	5.116,60	506.823,91 €	619.553,89 €	360.181,71 €	22,78 €/m2	27,85 €/m2	16,19 €/m2
21502013	11.053,39 m2	4.863,49	2.542,28	306.532,75 €	283.519,45 €	178.964,40 €	27,73 €/m2	25,65 €/m2	16,19 €/m2
21502180	1.497,20 m2	658,77	344,36	24.241,19 €	27.937,75 €	24.241,19 €	16,19 €/m2	18,66 €/m2	16,19 €/m2
Medias	11598,9	5103,5	2667,8	279.199,28 €	310.337,03 €	187.795,76 €	22,24 €/m2	24,05 €/m2	16,19 €/m2
Mediana							22,78 €/m2	25,65 €/m2	16,19 €/m2

6.3.12 Diseminado

6.3.12.1 Parcela tipo 12DD. Comparación de valores de casas de campo con uso residencial

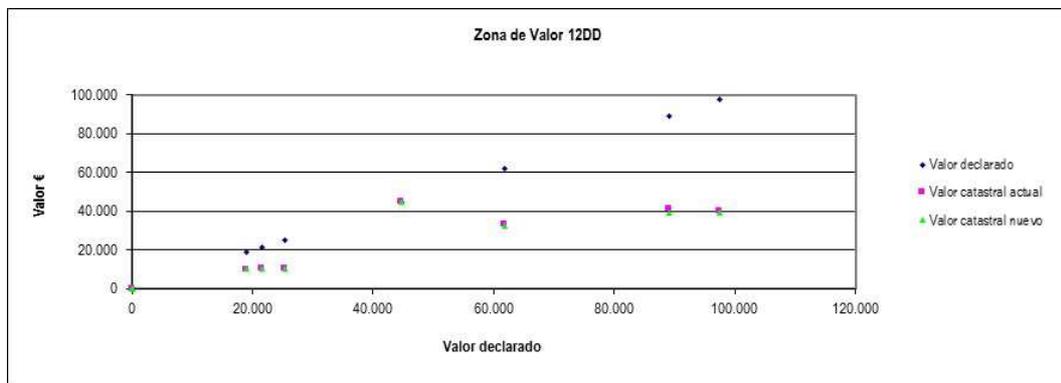
La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 12DD en la zona de valor 12 de San Adrián, compuesta por 7 elementos y presenta los siguientes valores estimados para cada muestra mediante el método aditivo, tanto el valor catastral actual como el que resulta de aplicar las nuevas determinaciones 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:

Casa de campo con uso residencial							
Código de identificación	Superficies			Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor modelos estadísticos
	Parcela	Vivienda					
		Util	Construida				
21502574	645,00	17,39	20,00	21.535,20 €	10.606,07 €	10.458,37 €	
21500351	645,00	17,39	20,00	25.322,40 €	10.606,07 €	10.458,37 €	
21501037	712,74	36,01	41,41	97.500,00 €	39.860,47 €	39.517,11 €	50.964,53 €

Anexo de Valoración

Casa de campo con uso residencial							
Código de identificación	Superficies			Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor modelos estadísticos
	Parcela	Vivienda					
		Util	Construida				
21502705	520,00	15,65	18,00	18.979,48 €	10.017,76 €	10.047,59 €	
21501048	229,00			61.777,17 €	32.972,77 €	32.450,34 €	
21501055	1.185,80			89.150,00 €	40.994,23 €	39.301,99 €	
21502015	2.011,00	68,70	79,00	44.742,60 €	44.684,22 €	44.599,37 €	84.851,53 €
Medias	849,79	22,16	25,49	51.286,69 €	27.105,94 €	26.690,45 €	19.402,29 €
Mediana				44.742,60 €	32.972,77 €	32.450,34 €	

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



6.3.13 Zonas con aprovechamiento agroforestal

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

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

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Valor por hectárea			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
21502532	4.714,00	1,00	100	T. Labor Regadío	10.000,00	21.213,41	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502533	3.794,02	1,00	100	T. Labor Regadío	6.000,00	15.814,36	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502534	3.592,00	1,00	100	T. Labor Regadío	7.132,38	19.856,29	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502535	2.986,92	1,00	100	T. Labor Regadío	7.000,00	23.435,51	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502539	2.020,00	1,00	100	T. Labor Regadío	6.000,00	29.702,97	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502540	1.172,69	1,00	100	T. Labor Regadío	2.495,74	21.282,16	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502556	2.862,00	1,00	100	T. Labor Regadío	6.000,00	20.964,36	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502558	1.664,00	1,00	100	T. Labor Regadío	5.000,00	30.048,08	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502562	2.789,35	1,00	100	T. Labor Regadío	3.900,00	13.981,75	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502563	480,68	1,00	100	Frutales Regadío	1.022,99	21.282,16	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502564	602,04	1,00	100	Almendros	1.281,27	21.282,16	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502565	6.020,29	1,00	100	Frutales en Regadío	13.222,27	21.962,85	12.872,48	12.935,12	24.040,00

Anexo de Valoración

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
21502568	5.004,61	1,00	100	T. Labor Regadio	24.000,00	47.955,78	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502570	2.481,85	1,00	100	Frutales en Regadio	9.015,18	36.324,44	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502577	347,81	1,00	100	T. Labor Regadio	1.500,00	43.126,99	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502580	1.064,94	1,00	100	Olivar En Regadio	3.118,00	29.278,64	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502581	980,50	1,00	100	Olivar En Regadio	2.882,00	29.393,17	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502584	4.138,00	1,00	100	T. Labor Regadio	12.020,00	29.047,85	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502585	537,00	1,00	100	Frutales en Regadio	1.050,00	19.553,07	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502587	1.426,19	1,00	100	T. Labor Regadio	6.000,00	42.070,13	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502588	1.018,06	1,00	100	T. Labor Regadio	2.000,00	19.645,21	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502589	1.215,00	1,00	100	T. Labor Regadio	1.617,06	13.309,14	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502590	1.041,00	1,00	100	T. Labor Regadio	1.388,00	13.333,33	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502591	1.282,04	1,00	100	Frutales en Regadio	3.080,00	24.024,21	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502592	1.390,84	1,00	100	T. Labor Regadio	3.343,58	24.040,00	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502593	849,69	1,00	100	Olivar en Regadio	3.000,00	35.306,99	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502594	822,50	1,00	100	Olivar en Regadio	2.800,00	34.042,55	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502595	1.396,47	1,00	100	T. Labor Regadio	3.357,11	24.039,97	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502596	1.396,00	1,00	100	T. Labor Regadio	6.000,00	42.979,94	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502599	1.682,00	1,00	100	T. Labor Regadio	3.500,00	20.808,56	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502633	824,59	1,00	100	T. Labor Regadio	1.900,00	23.041,75	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502680	2.073,87	1,00	100	T. Labor Regadio	10.000,00	48.219,03	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502692	784,00	1,00	100	T. Labor Regadio	3.092,70	39.447,73	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502693	737,00	1,00	100	T. Labor Regadio	2.907,30	39.447,73	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502694	2.475,00	1,00	100	T. Labor Regadio	7.000,00	28.282,83	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502697	638,94	1,00	100	T. Labor Regadio	1.500,00	23.476,38	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502700	669,52	1,00	100	T. Labor Regadio	1.500,00	22.404,11	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502706	1.582,04	1,00	100	T. Labor Regadio	7.200,00	45.510,86	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502712	840,00	1,00	100	T. Labor Regadio	2.065,00	24.583,33	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502714	3.429,00	1,00	100	T. Labor Regadio	7.000,00	20.414,11	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502720	1.290,00	1,00	100	Frutales en Regadio	3.906,00	30.279,07	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502721	1.290,00	1,00	100	Frutales en Regadio	3.906,50	30.282,95	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502722	654,04	1,00	100	T. Labor Regadio	3.000,00	45.868,75	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502724	613,07	1,00	100	Espárragos	1.000,00	16.311,35	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502723	613,07	1,00	100	Espárragos	1.920,00	31.317,79	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502727	676,66	1,00	100	T. Labor Regadio	2.600,00	38.424,02	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502728	1.796,00	1,00	100	Frutales en Regadio	5.000,00	27.839,64	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502729	2.315,00	1,00	100	Frutales en Regadio	5.000,00	21.598,27	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502730	656,00	1,00	100	Frutales en Regadio	1.414,00	21.554,88	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502731	656,00	1,00	100	Frutales en Regadio	1.500,00	22.865,85	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502734	552,75	1,00	100	T. Labor Regadio	1.168,00	21.130,71	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502736	623,00	1,00	100	T. Labor Regadio	1.200,00	19.261,64	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502737	505,00	1,00	100	Frutales en Regadio	1.200,00	23.762,38	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502738	1.290,00	1,00	100	T. Labor Regadio	5.300,00	41.085,27	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502740	1.290,00	1,00	100	T. Labor Regadio	2.704,55	20.965,50	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502742	858,55	1,00	100	T. Labor Regadio	1.500,00	17.471,32	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502744	766,36	1,00	100	T. Labor Regadio	1.842,33	24.040,01	12.872,48	12.935,12	24.040,00
Medias	1.601,26	1,00	100	T. Labor Regadio	4.334,24	27.333,22	12.872,48	12.935,12	24.040,00
21502795	630,07	1,00	200	Frutales en Regadio	1.136,02	18.030,06	9.654,40	9.701,36	18.030,00
21502796	4.938,00	1,00	200	Frutales en Regadio	8.470,51	17.153,73	9.654,40	9.701,36	18.030,00
21502798	1.480,00	1,00	200	T. Labor Regadio	2.990,00	20.202,70	9.654,40	9.701,36	18.030,00
21502799	1.082,45	1,00	200	T. Labor Regadio	4.000,00	36.953,21	9.654,40	9.701,36	18.030,00
21502801	784,00	1,00	200	Frutales en Regadio	3.000,00	38.265,31	9.654,40	9.701,36	18.030,00
21502802	873,55	1,00	200	T. Labor Regadio	1.575,00	18.029,88	9.654,40	9.701,36	18.030,00
Medias	1.631,35	1,00	200	T. Labor Regadio	3.528,59	24.772,48	9.654,40	9.701,36	18.030,00
21502647	7.463,50	1,00	400	Viña en Regadio	16.000,00	21.437,66	6.436,24	6.467,60	759,63
21503042	10.504,00	1,00	400	Viña en Regadio	24.147,55	22.988,91	6.436,24	6.467,60	759,63
Medias	8.983,75	1,00	400	Viña en Regadio	20.073,78	22.213,29	6.436,24	6.467,60	759,63
21502797	985,80	2,00	200	Frutales Diversos	527,32	5.349,16	2.159,28	2.223,04	5.349,12

Anexo de Valoración

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
21502900	9.592,70	2,00	200	T. Labor Secano	6.410,00	6.682,16	2.159,28	2.223,04	5.349,12
21502907	2.591,00	2,00	200	Pastos	1.390,00	5.364,72	2.159,28	2.223,04	5.349,12
21502908	5.014,84	2,00	200	Almendros	3.000,00	5.982,24	2.159,28	2.223,04	5.349,12
21502914	2.904,96	2,00	200	Viña	1.800,00	6.196,30	2.159,28	2.223,04	5.349,12
21502930	7.617,14	2,00	200	T. Labor Secano	5.090,00	6.682,30	2.159,28	2.223,04	5.349,12
21502948	3.344,23	2,00	200	Viña	1.202,02	3.594,31	2.159,28	2.223,04	5.349,12
21502990	2.244,00	2,00	200	Pastos	1.200,00	5.347,59	2.159,28	2.223,04	5.349,12
21502991	10.301,50	2,00	200	T. Labor Secano	3.210,00	3.116,05	2.159,28	2.223,04	5.349,12
Medias	4.955,13	2,00	200	T. Labor Secano	2.647,70	5.368,32	2.159,28	2.223,04	5.349,12
21502603	4.928,00	2,00	300	T. Labor Secano	1.600,00	3.246,75	1.233,92	1.270,32	3.065,22
21502604	5.388,00	2,00	300	T.Labor	2.400,00	4.454,34	1.233,92	1.270,32	3.065,22
21502771	11.311,00	2,00	300	Viña	6.837,93	6.045,38	1.233,92	1.270,32	3.065,22
21502958	8.162,00	2,00	300	Almendros	4.280,00	5.243,81	1.233,92	1.270,32	3.065,22
21502981	1.785,25	2,00	300	Viña	1.000,00	5.601,46	1.233,92	1.270,32	3.065,22
21503081	21.154,00	2,00	300	T. Labor Secano	12.796,92	6.049,41	1.233,92	1.270,32	3.065,22
Medias	8.788,04	2,00	300	T. Labor Secano	4.819,14	5.106,86	1.233,92	1.270,32	3.065,22
21502957	7.121,00	3,00	300	Pastos	257,19	361,17	94,40	95,28	360,61
21502982	2.579,11	3,00	300	Pastos	500,00	1.938,65	94,40	95,28	360,61
Medias	4.850,06	3,00	300	Pastos	378,60	1.149,91	94,40	95,28	360,61

6.3.13.2 Tipo improductivo (04).

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

6.3.13.3 Tipo construcción (05).

El valor atribuible por su aprovechamiento primario a las unidades de suelo en las que no es posible una explotación propia de los sectores agrario o forestal, debido a que se encuentran afectadas por otro tipo de actividad y que, por lo tanto, se hallan caracterizadas como de tipo 5 (afectado por construcción), 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 gráfica fijada para las zonas de valor del municipio, según se recoge en la siguiente tabla:

Zona de valor	Valor de repercusión de uso predominante	% de cálculo	Tipo	Clase	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m2)
01	76,00 €/m2	10%	Construcción 05	1,00	7,00
02	104,00 €/m2	10%		1,00	10,00
03	127,00 €/m2	10%		1,00	12,00
04	139,00 €/m2	10%		1,00	13,00
05	155,00 €/m2	10%		1,00	15,00
06	136,00 €/m2	10%		1,00	13,00
07	176,00 €/m2	10%		1,00	17,00
08	108,00 €/m2	10%		1,00	10,00
09	159,00 €/m2	10%		1,00	15,00
10	57,00 €/m2	10%		1,00	5,00

Anexo de Valoración

Zona de valor	Valor de repercusión de uso predominante	% de cálculo	Tipo	Clase	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m2)
11	71,00 €/m2	10%		1,00	7,00
12	48,00 €/m2	10%		1,00	3,00

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

7.1 Ámbito de aplicación

Tal como determina el apartado 2.A) 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.

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

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

El valor obtenido se ha basado en un estudio que comprende la elaboración de promedios de presupuestos de obra de 25 tramos de redes de distribución de gas aprobados en el Boletín Oficial de Navarra en los periodos comprendidos entre los años 2.005 y 2.014. Los tramos analizados comprenden un presión entre 0,1

Anexo de Valoración

a 5 BAR y diámetros de conducciones de 63 mm a 200 mm. Los caudales oscilan (donde se dispone de este dato) desde 250 Nm³/h a 2.500 Nm³/h.

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

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

7.3 Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas de alta tensión

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

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

MBCL: 750 €/ml

*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.

7.4 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 San Adrián a Pamplona.

Anexo de Valoración

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".