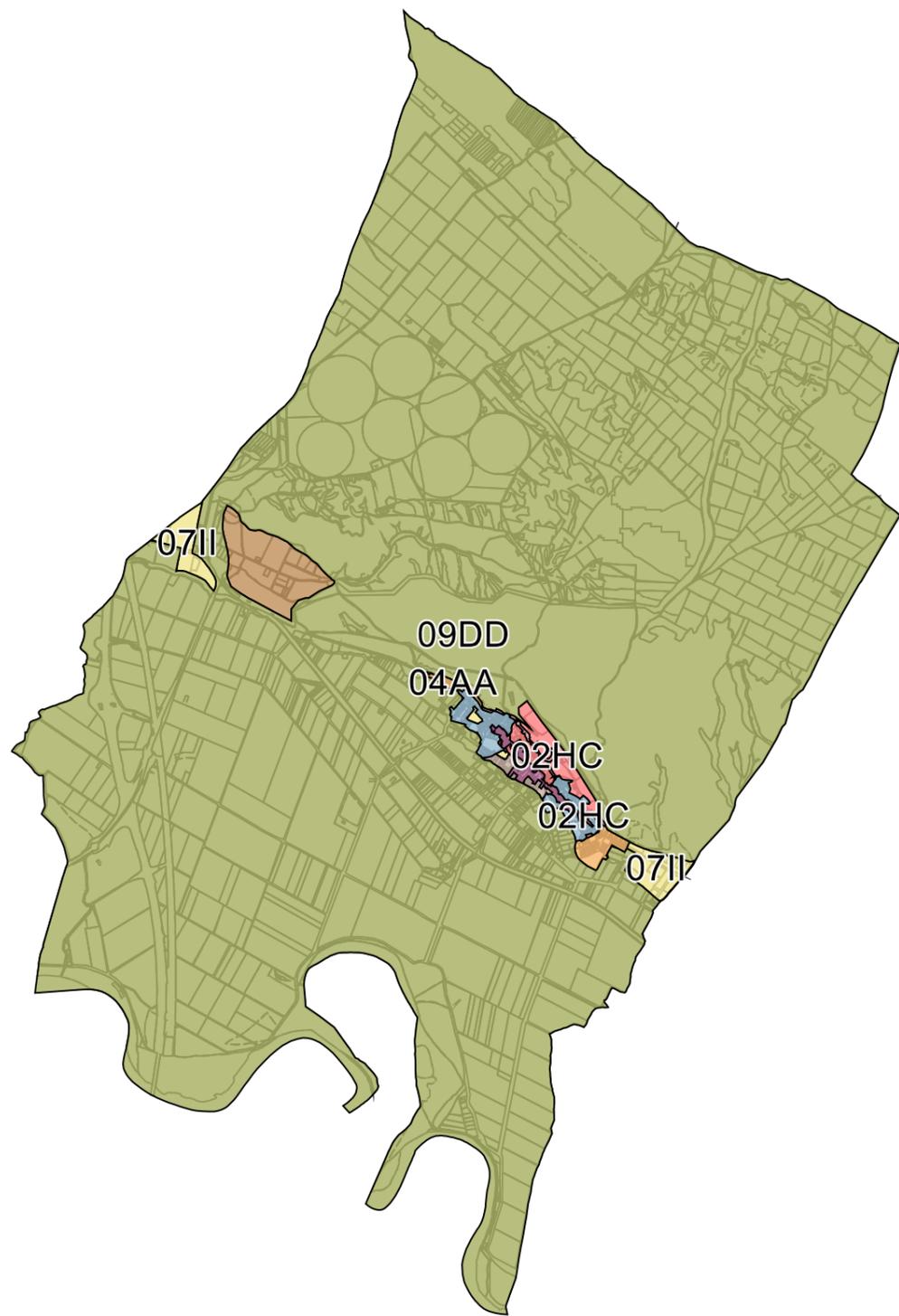
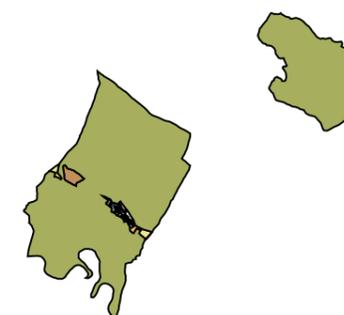


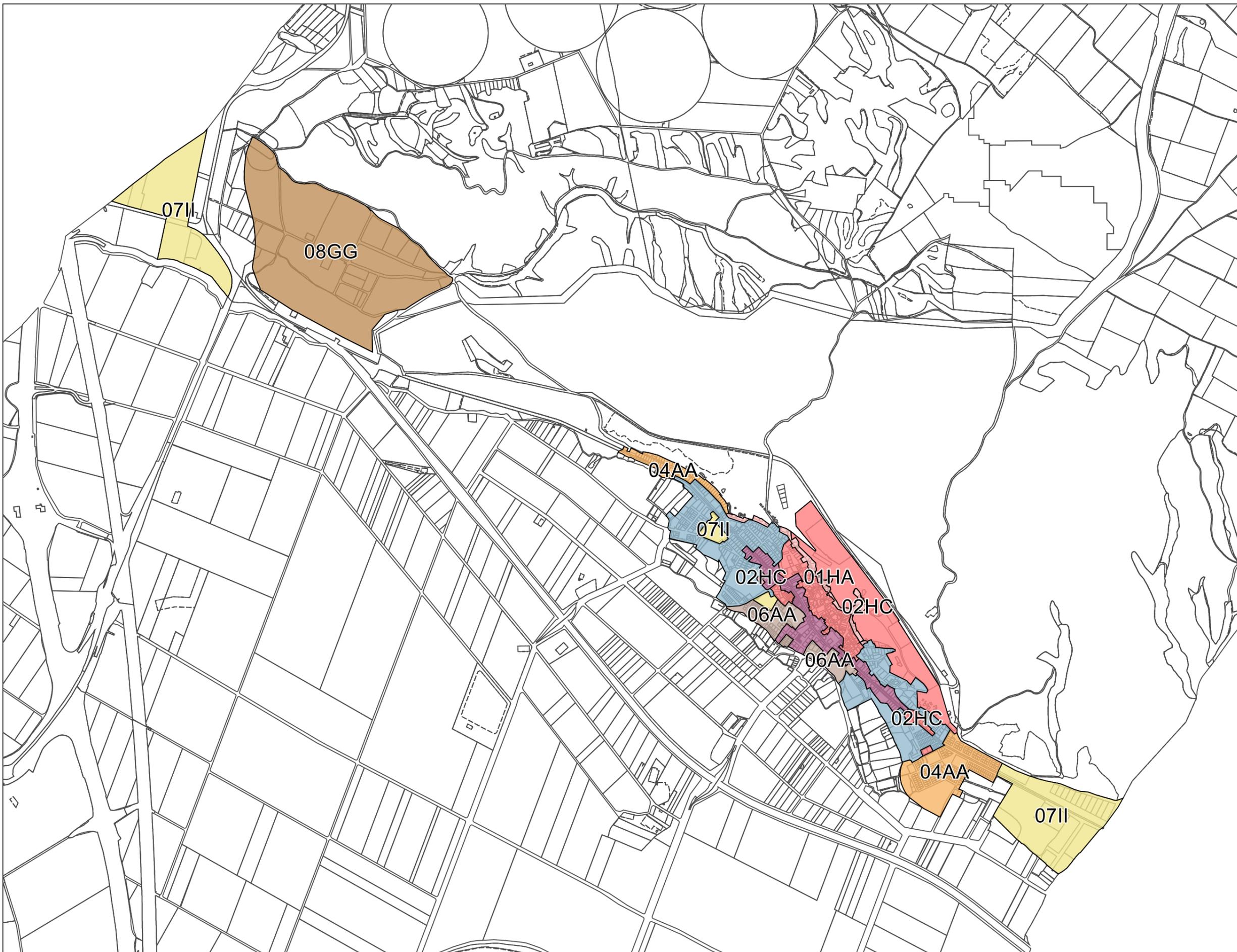
INDICE

p00 Zonas e valor de Valtierra
p00a Zonas de valor de Valtierra
p01 Zonas de valor 01HA de Valtierra
p02 Zona de valor 02HC de Valtierra
p03 Zona de valor 03HC de Valtierra
p04a Zona de valor 04AA de Valtierra
p04b Zona de valor 04AA de Valtierra
p05a Zona de valor 05AA de Valtierra
p05b Zona de valor 05AA de Valtierra
p06 Zona de valor 06AA de Valtierra
p07a Zona de valor 07II de Valtierra
p07b Zona de valor 078II de Valtierra
p08 Zona de valor 08GG de Valtierra
p09 Zona de valor 09DD de Valtierra

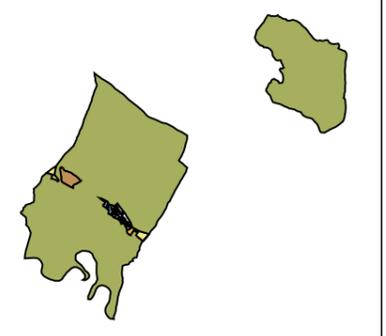


- Zonas de valor
- 01HA
 - 02HC
 - 03HC
 - 04AA
 - 05AA
 - 06AA
 - 07II
 - 08GG
 - 09DD



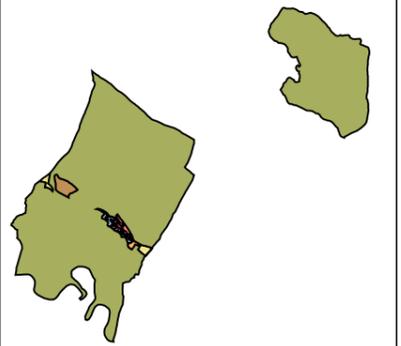


- Zonas de valor
- 01HA
 - 02HC
 - 03HC
 - 04AA
 - 05AA
 - 06AA
 - 07II
 - 08GG
 - 09DD





-  Parcelas
-  Subparcelario
-  Parcelario
-  Polígono fiscal
-  01HA

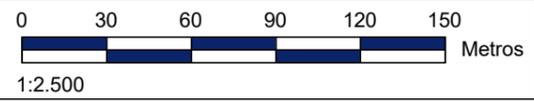


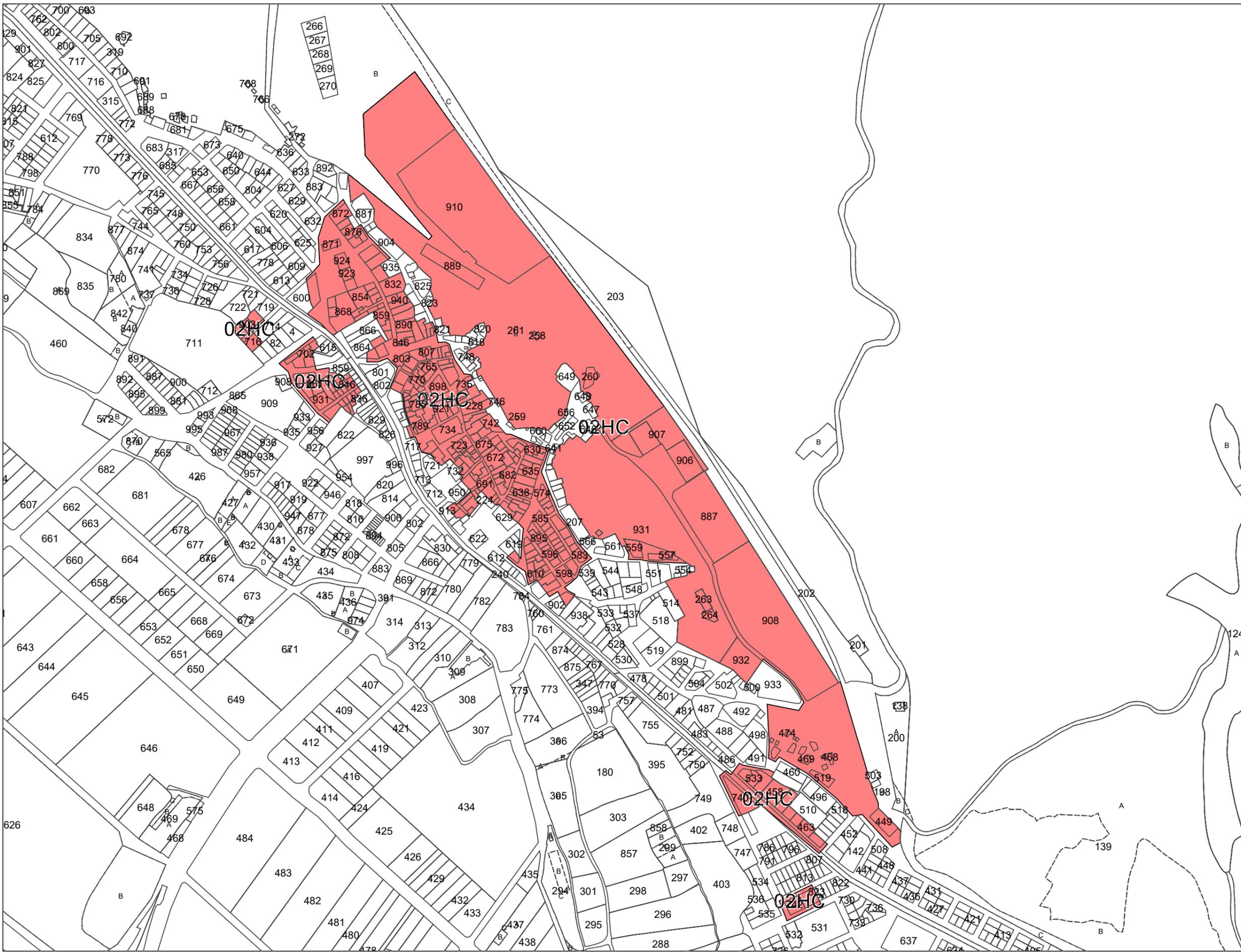
PONENCIA DE VALORACIÓN
Documentación gráfica

VALTIERRA

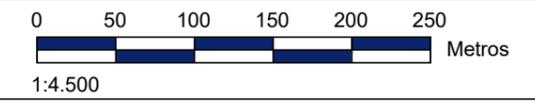
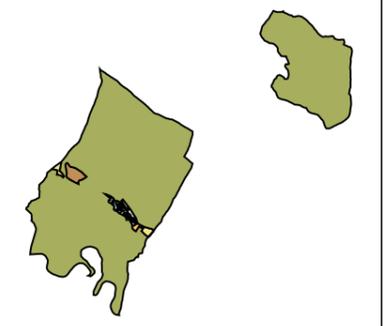
p01

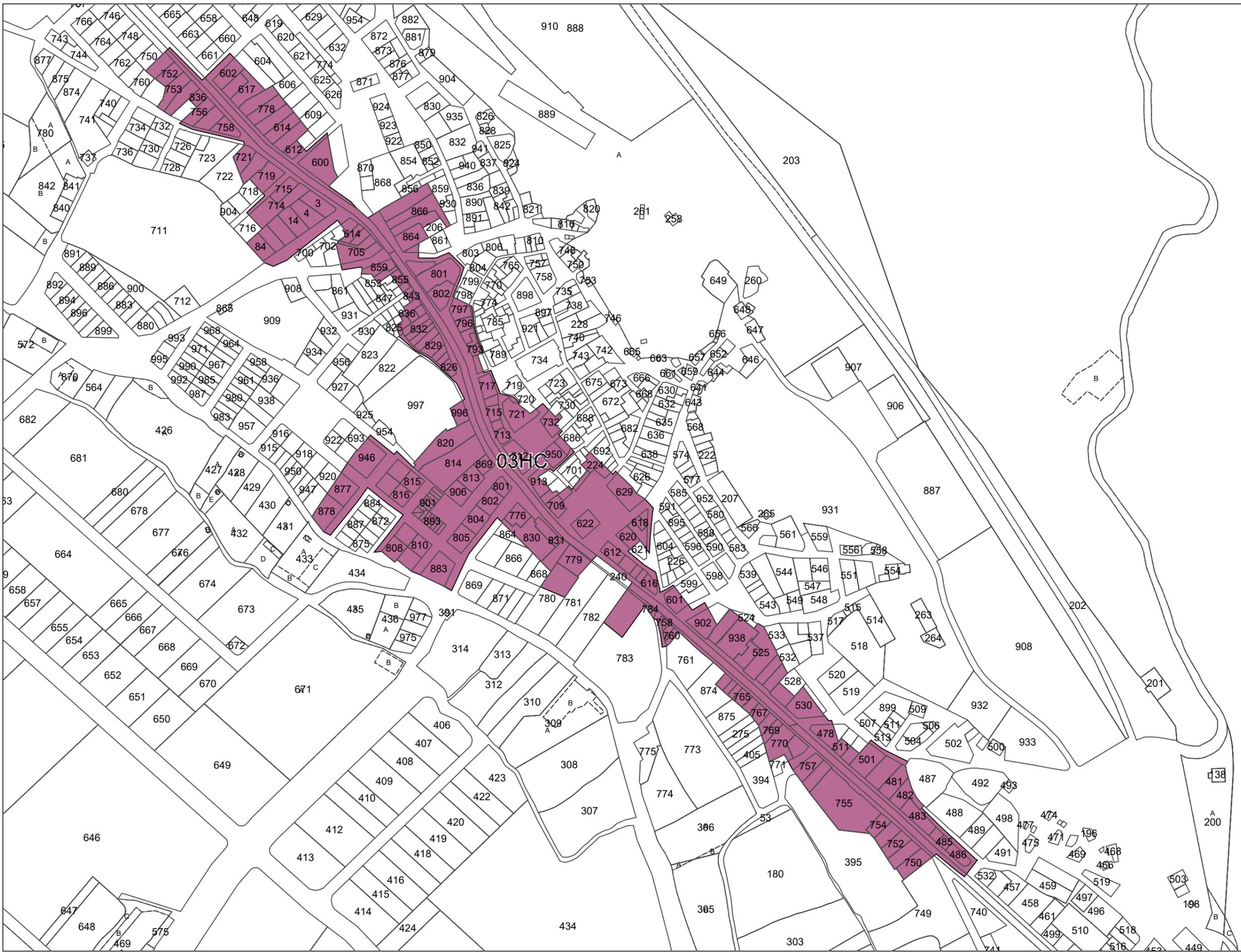
Zona de valor 01HA de Valtierra



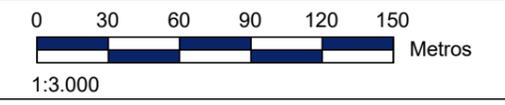
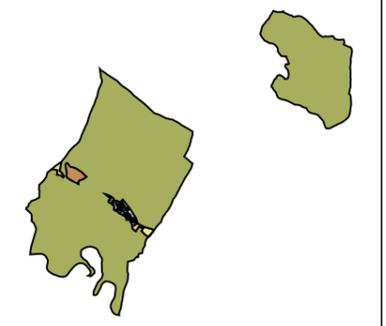


-  Parcelas
-  Subparcelario
-  Parcelario
-  Polígono fiscal
-  02HC



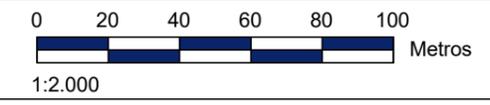
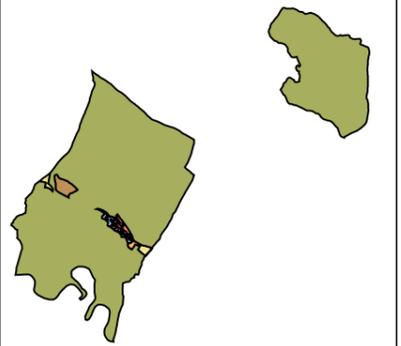


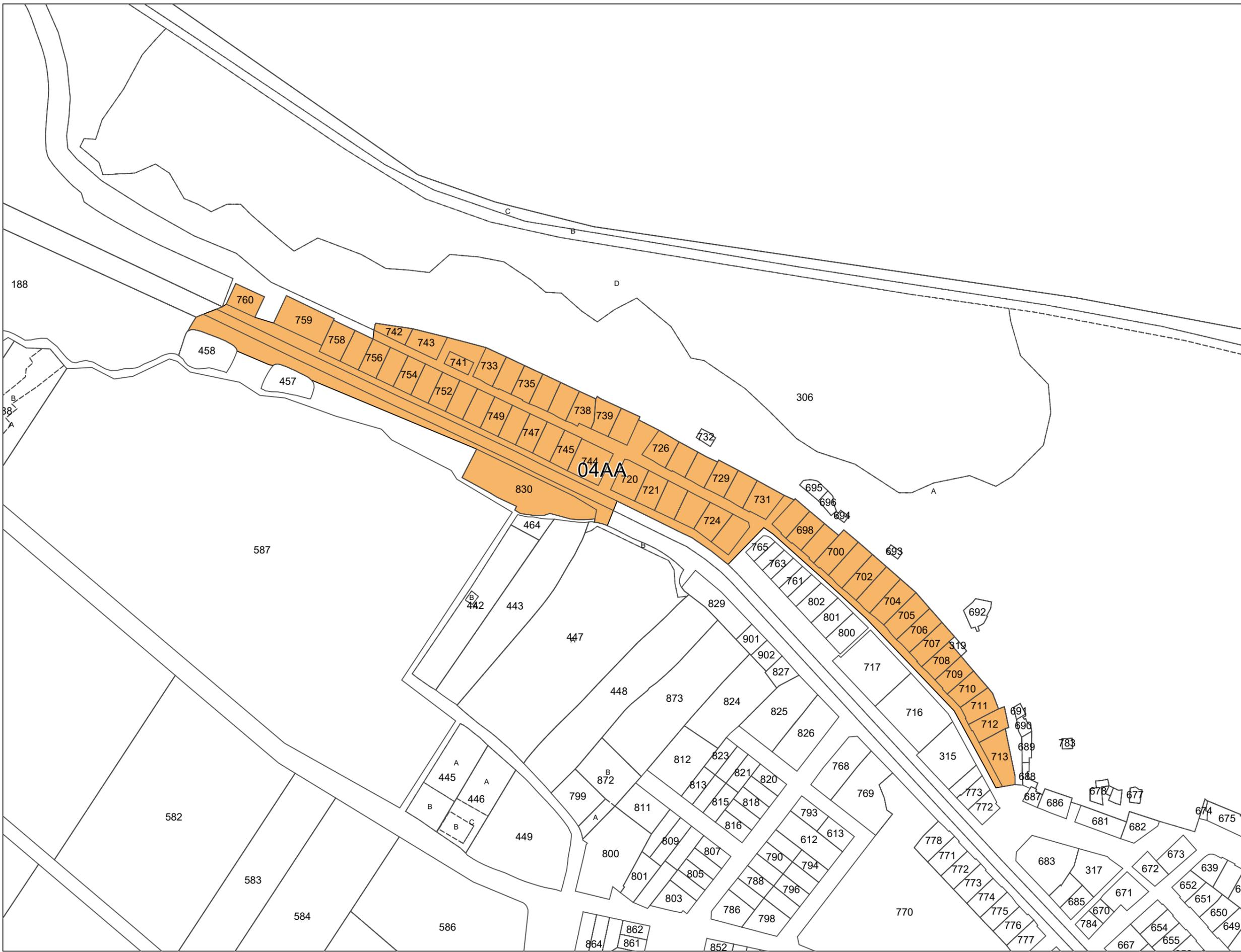
-  Parcelas
-  Subparcelario
-  Parcelario
-  Polígono fiscal
-  03HC



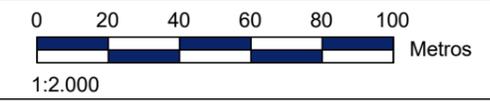
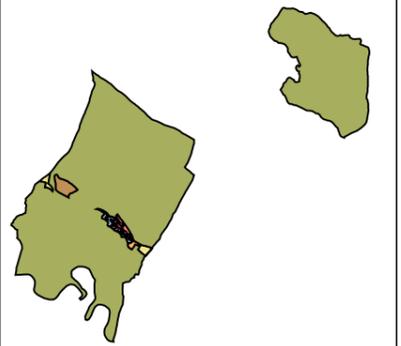


- Parcelas
- Subparcelario
- Parcelario
- Polígono fiscal
- 04AA



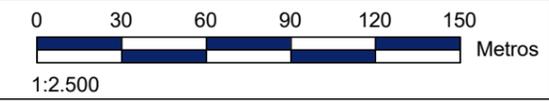
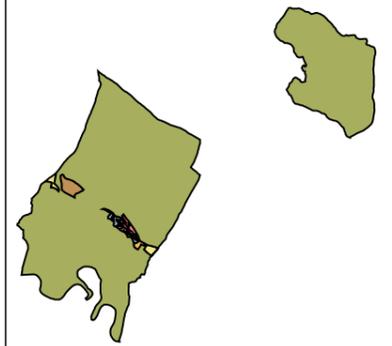


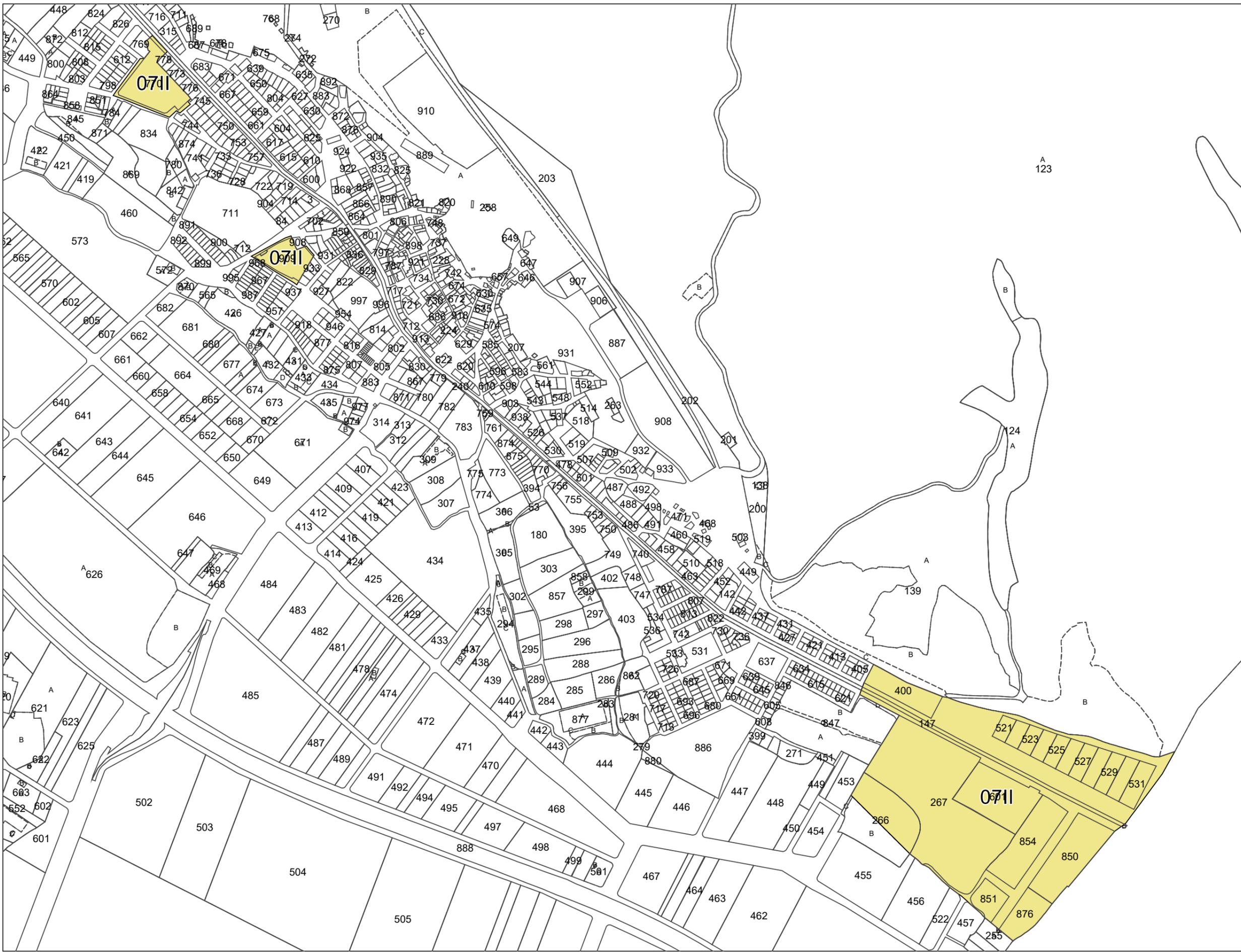
- Parcelas
- Subparcelario
- Parcelario
- Polígono fiscal
- 04AA



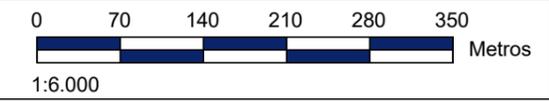
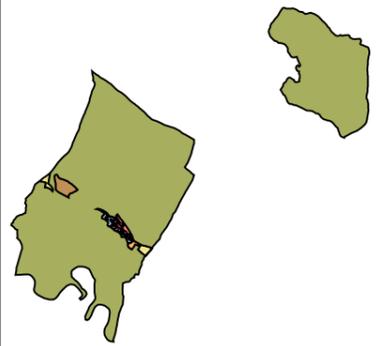


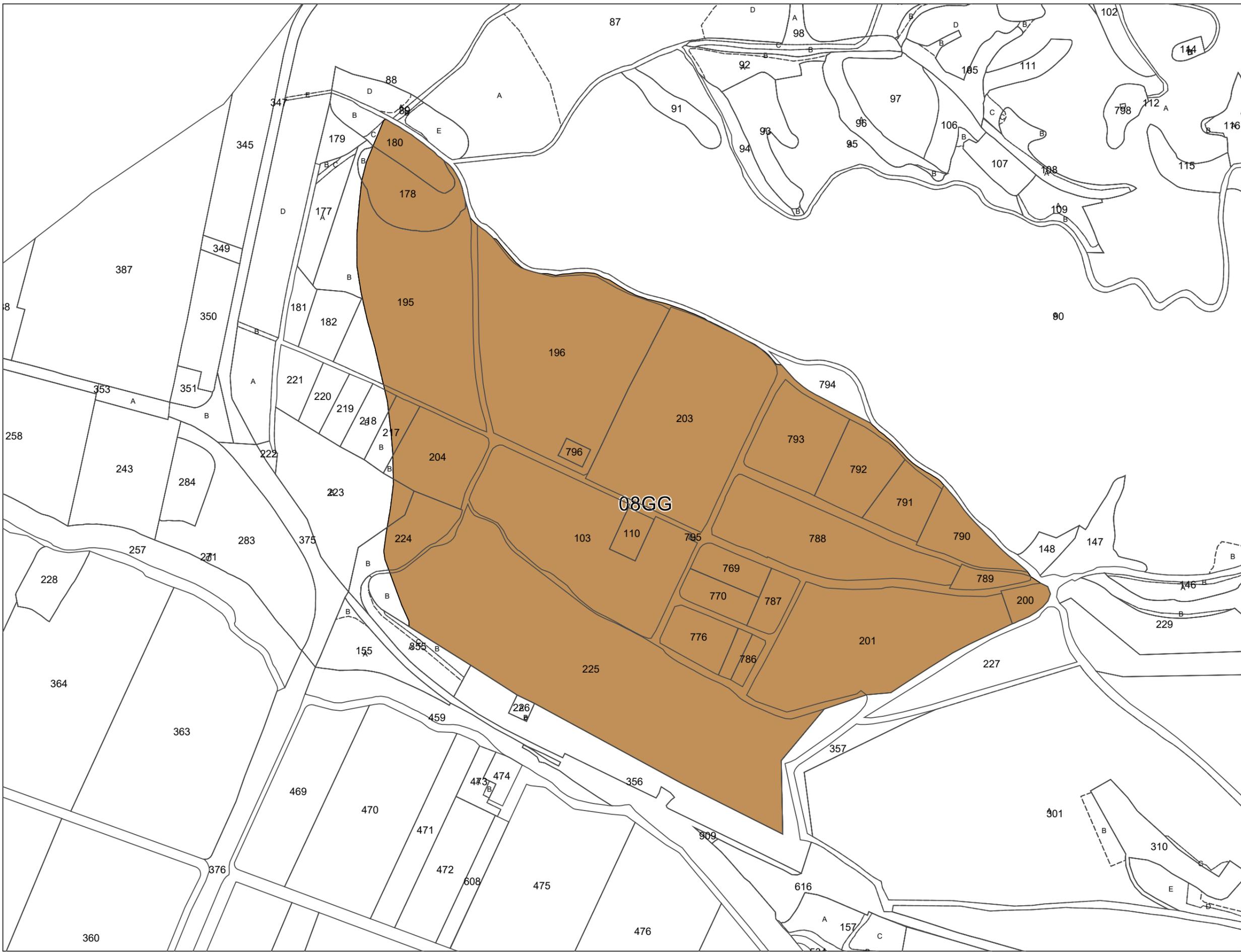
-  Parcelas
-  Subparcelario
-  Parcelario
-  Polígono fiscal
-  05AA



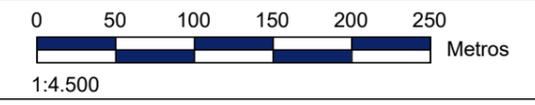
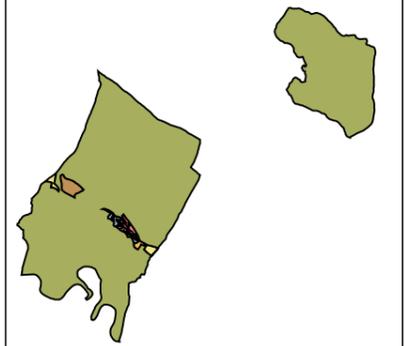


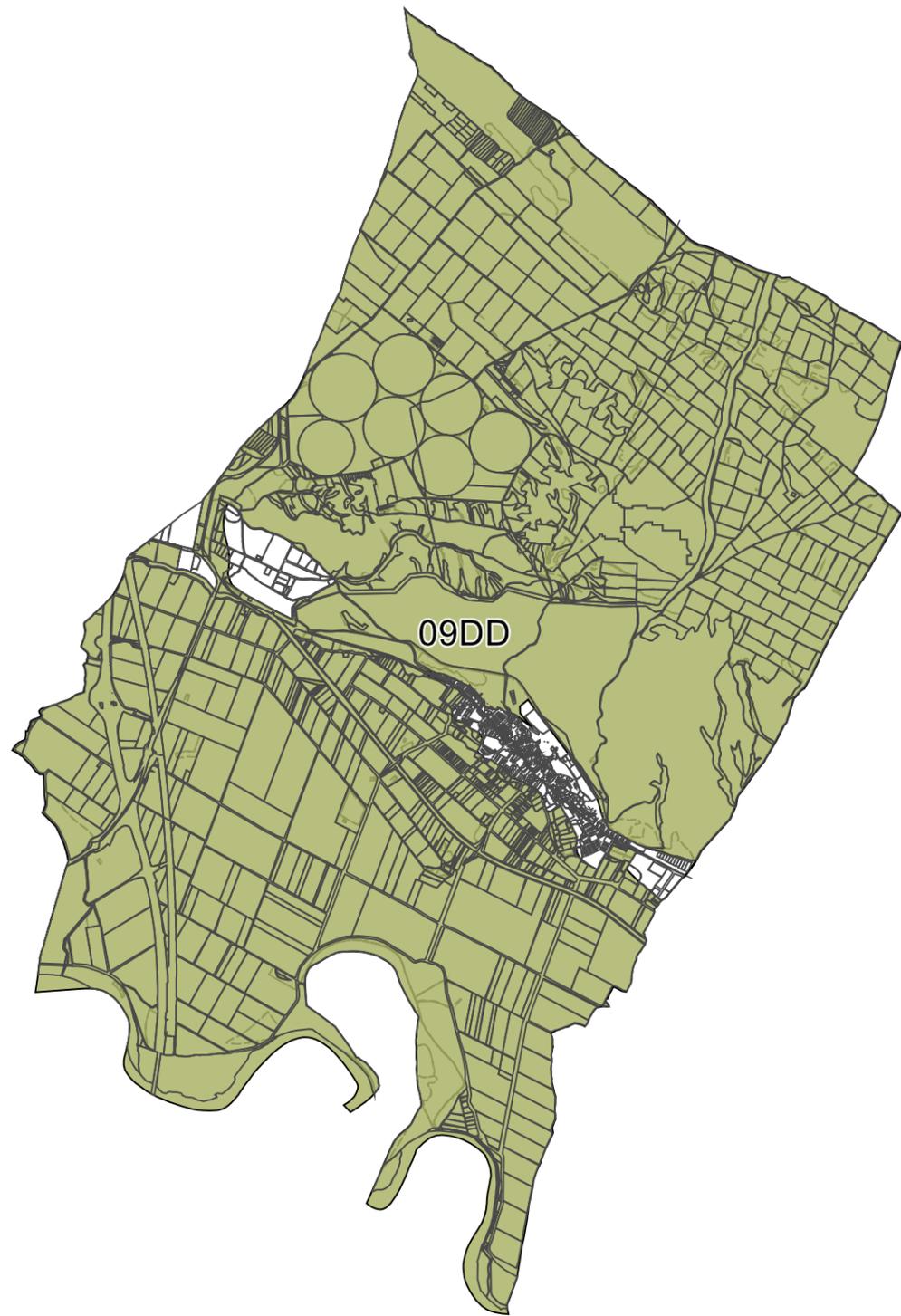
-  Parcelas
-  Subparcelario
-  Parcelario
-  Polígono fiscal
-  0711



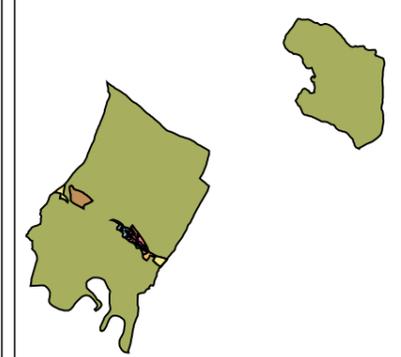


-  Parcelas
-  Subparcelario
-  Parcelario
-  Polígono fiscal
-  08GG





- Parcelas
- Subparcelario
- Parcelario
- Polígono fiscal
- 09DD



PONENCIA DE VALORACIÓN

VALTIERRA

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	030
1.2. Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor	030
1.3. Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor	031
1.4. Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor	032
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 I.	034
2.1.2. Zona de valor 02. Casco Histórico II	034
2.1.3. Zona de valor 03. Casco Histórico III.	036
2.1.4. Zona de valor 04. Ensanches residenciales con viviendas unifamiliares en edificio adosado en los extremos este y oeste del núcleo urbano	037
2.1.5. Zona de valor 05. Ensanches residenciales con viviendas unifamiliares en edificio adosado	038
2.1.6. Zona de valor 06. Ensanches residenciales con viviendas unifamiliares en edificio adosado al sur del casco histórico	039
2.1.7. Zona de valor 07. Áreas industriales	040
2.1.8. Coeficientes de actualización de las muestras de mercado	041
2.2. Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase	042
3. PARCELA TIPO	
3.1. Zona de valor 01. Casco Histórico I.	044
3.2. Zona de valor 02. Casco Histórico II.	046
3.3. Zona de valor 03. Casco Histórico III.	049
3.4. Zona de valor 04. Ensanches residenciales con viviendas unifamiliares en edificio adosado en los extremos este y oeste del núcleo urbano	051
3.5. Zona de valor 05. Ensanches residenciales con viviendas unifamiliares en edificio adosado	054
3.6. Zona de valor 06. Ensanches residenciales con viviendas unifamiliares en edificio adosado al sur del casco histórico	057
3.7. Zona de valor 07. Áreas industriales	059
3.8. Zona de valor 08. Polígono ganadero y de almacenes agrícolas	061
3.9. Zona de valor 09. Diseminado	062
3.10. Zona de valor 00RG, 00RE y 00PT. Vivienda protegida de régimen general, especial y precio tasado	063
3.11. Zona de valor 00PP. Vivienda protegida de precio pactado	064
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 I.	066
4.1.2. Zona de valor 02. Casco Histórico II	069
4.1.3. Zona de valor 03. Casco Histórico III.	072
4.1.4. Zona de valor 04. Ensanches residenciales con viviendas unifamiliares en edificio adosado en los extremos este y oeste del núcleo urbano	075
4.1.5. Zona de valor 05. Ensanches residenciales con viviendas unifamiliares en edificio adosado	078
4.1.6. Zona de valor 06. Ensanches residenciales con viviendas unifamiliares en edificio adosado al sur del casco histórico	081
4.1.7. Zona de valor 07. Áreas industriales	083
4.1.8. Zona de valor 08. Polígono ganadero y de almacenes agrícolas	085
4.1.9. Zona de valor 09. Diseminado	086
4.1.10. Zona de valor RG, RE, PT. Viviendas protegidas de régimen general, régimen especial y precio tasado	088
4.1.11. Zona de valor PP. Viviendas protegidas de precio pactado	091
4.2. Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción	
4.2.1. Zonas de valor 01HA, 02HC 03HC, 04AA, 05AA, 06AA, 7II, 08GG y 09DD	094
4.3. Costes de mercado de la urbanización	
4.3.1. Coste de urbanización en zonas de valor 01 ,02,03, 04, 05 y 06	095
4.3.2. Coste de urbanización en zonas de valor 07	098
4.3.3. Coste de urbanización en zonas de valor 08	100
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	101
5.2. Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios	103
5.3. Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar	104

Anexo de Valoración

5.4.	Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas	106
5.5.	Determinación del valor del suelo libre consolidado	106
5.6.	Valoración del suelo con rendimientos agrícolas por el método de los valores estadísticos	107
6.	VALOR REGISTRAL	
6.1.	Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles	108
6.2.	Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral	108
6.3.	Análisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor	109
6.3.1.	Zona de valor 01. Casco Histórico I.	109
6.3.2.	Zona de valor 02. Casco Histórico II	110
6.3.3.	Zona de valor 03. Casco Histórico III.	113
6.3.4.	Zona de valor 04. Ensanches residenciales con viviendas unifamiliares en edificio adosado en los extremos este y oeste del núcleo urbano	114
6.3.5.	Zona de valor 05. Ensanches residenciales con viviendas unifamiliares en edificio adosado	116
6.3.6.	Zona de valor 06. Ensanches residenciales con viviendas unifamiliares en edificio adosado al sur del casco histórico	118
6.3.7.	Zona de valor 07. Áreas industriales	119
6.3.8.	Zonas con aprovechamiento agroforestal	120
7.	VALOR-TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL	
7.1.	Ámbito de aplicación	019
7.2.	Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas	019
7.3.	Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas	019
7.4.	Coste de construcción por metro lineal de oleoducto	124

Anexo de Valoración

1. CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

Para un correcto conocimiento de la situación inmobiliaria del municipio de Valtierra, 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 Valtierra con diferenciación de usos y las plantas en las que se encuentran ubicadas, cuando se precisa. La identificación se realiza de acuerdo con la tabla 10.a “Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones” de la Resolución 517/2013, de 20 de junio, por la que se modifican los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en adelante parámetros generales de valoración.

Uso	Planta	Zona de valor									Total unidades
		01HA	02HC	03HC	04AA	05AA	06AA	07II	08GG	09DD	
Residencial	Unifamiliar	46	280	169	88	361	11	1	1	7	964
	Pisos	5	85	33	47	32	2				204
	VP					75					75
Almacén	Pl. Baja	47	345	260	104	417	15	21	7	912	2.128
	Entrepantana						1				1
	Pl. Elevadas	13	102	20	33	41	5	2	1	2	219
Comercial	Pl. Baja		8	2	28	6			2	1	47
	Entrepantana										
	Pl. Elevadas				1						1
Administrativo	Pl. Baja		6	2	8	3	1	5		2	27
	Entrepantana										
	Pl. Elevadas			1	1			1	1		4
Hostelería	Pl. Baja		11		11	5	1	1	5	2	36
	Entrepantana										
	Pl. Elevadas		1								1
Docentes	Pl. Baja					3					3
	Entrepantana										
	Pl. Elevadas								1		1
Públicos	Pl. Baja				1				1		2
	Entrepantana										
	Pl. Elevadas				1						1
Trasteros	Sótano		8				1				9
	Pl baja		5	20	9	18	1				53
	Pl. Elevadas	9	14	4	6	5					38
Garajes	Pl Baja	3	29	27	14	132	1				206
	Sótano		11	1		1	1				14
Suelos		9	29	24	19	53	27	15	13	16	205
Resto de usos		18	178	176	51	495	24	9	9	77	1.037
Total unidades		150	1.112	739	422	1.647	91	55	41	1.019	5.276

1.2 Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor

Anexo de Valoración

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

1.2.1 Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Antigüedad pisos en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
01	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	5 100%	0 0%
02	6 7%	2 2%	0 0%	0 0%	1 1%	0 0%	22 26%	11 13%	40 47%	3 4%
03	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	2 6%	0 0%	2 6%	8 24%	21 64%
04	5 11%	0 0%	1 2%	0 0%	1 2%	0 0%	8 17%	28 60%	4 9%	0 0%
05	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	29 91%	2 6%	0 0%	1 3%
TOTAL	11 5%	2 1%	1 0%	0 0%	2 1%	2 1%	59 29%	43 21%	57 28%	25 12%

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	27 59%	1 2%	2 4%	3 7%	2 4%	2 4%	1 2%	1 2%	6 13%	1 2%
02	135 48%	4 1%	7 3%	16 6%	29 10%	17 6%	25 9%	16 6%	24 9%	7 3%
03	16 9%	3 2%	7 4%	11 7%	32 19%	16 9%	18 11%	27 16%	31 18%	8 5%
04	32 36%	2 2%	2 2%	2 2%	11 13%	5 6%	5 14%	12 14%	15 17%	2 2%
05	1 0%	2 0%	1 0%	38 9%	66 15%	55 13%	63 14%	84 19%	108 25%	18 4%
06	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	2 18%	2 18%	0 0%	3 27%	4 36%	0 0%
09	1 14%	1 14%	0 0%	0 0%	1 14%	1 14%	2 29%	0 0%	1 14%	0 0%
TOTAL	212 20%	13 1%	19 2%	70 7%	143 14%	98 9%	114 11%	143 14%	189 18%	36 3%

1.2.2 Zonas de valor de uso predominante industrial y almacenes

Zona de Valor	Antigüedad locales industriales y comerciales en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
07	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	28 97%	1 3%
TOTAL	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	28 97%	1 3%

1.3 Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor

Anexo de Valoración

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

1.3.1 Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Categoría pisos					
	1	2	3	4	5	6
01	0 0%	0 0%	5 100%	0 0%	0 0%	0 0%
02	0 0%	0 0%	76 89%	7 8%	2 2%	0 0%
03	0 0%	0 0%	33 100%	0 0%	0 0%	0 0%
04	0 0%	0 0%	42 89%	3 6%	2 4%	0 0%
05	0 0%	0 0%	32 100%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	0 0%	0 0%	188 93%	10 5%	4 2%	0 0%

Zona de Valor	Categoría viviendas unifamiliares					
	1	2	3	4	5	6
01	0 0%	0 0%	12 26%	30 65%	4 9%	0 0%
02	0 0%	0 0%	128 46%	145 52%	7 3%	0 0%
03	0 0%	2 1%	108 64%	58 34%	1 1%	0 0%
04	0 0%	0 0%	49 56%	38 43%	1 1%	0 0%
05	0 0%	0 0%	288 66%	146 33%	2 0%	0 0%
06	0 0%	2 18%	8 73%	1 9%	0 0%	0 0%
09	0 0%	0 0%	0 0%	7 100%	0 0%	0 0%
TOTAL	0 0%	4 0%	593 57%	425 41%	15 1%	0 0%

1.3.2 Zonas de valor de uso predominante industrial y almacenes

Zona de Valor	Categoría locales industriales y comerciales					
	1	2	3	4	5	6
07	0 0%	1 4%	27 96%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	0 0%	1 4%	27 96%	0 0%	0 0%	0 0%

1.4 Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor