

Anexo de Valoración

Se analiza la superficie construida con comunes 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.

1.4.1 Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Superficie construida privada pisos en metros cuadrados									
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300
01	0 0%	4 80%	1 20%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
02	4 5%	14 16%	22 26%	25 29%	17 20%	2 2%	1 1%	0 0%	0 0%	0 0%
03	1 3%	1 3%	22 67%	3 9%	6 18%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
04	0 0%	0 0%	10 21%	15 32%	14 30%	5 11%	1 2%	0 0%	2 4%	0 0%
05	0 0%	6 19%	12 38%	12 38%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	2 6%	0 0%
TOTAL	5 2%	25 12%	67 33%	55 27%	37 18%	7 3%	2 1%	0 0%	4 2%	0 0%

Zona de Valor	Superficie construida viviendas unifamiliares en metros cuadrados									
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300
01	3 7%	4 9%	8 17%	11 24%	6 13%	10 22%	1 2%	3 7%	0 0%	0 0%
02	10 4%	8 3%	29 10%	45 16%	58 21%	45 16%	23 8%	37 13%	21 8%	4 1%
03	5 3%	6 4%	8 5%	26 15%	26 15%	28 17%	27 16%	27 16%	16 9%	0 0%
04	0 0%	8 9%	7 8%	11 13%	12 14%	8 9%	9 10%	17 19%	13 15%	3 3%
05	12 3%	2 0%	6 1%	45 10%	249 57%	79 18%	16 4%	16 4%	10 2%	1 0%
06	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	2 18%	3 27%	1 9%	2 18%	3 27%	0 0%
09	0 0%	2 29%	0 0%	0 0%	1 14%	2 29%	0 0%	1 14%	0 0%	1 14%
TOTAL	30 3%	30 3%	58 6%	138 13%	354 34%	175 17%	77 7%	103 10%	63 6%	9 1%

1.4.2 Zonas de valor de uso predominante industrial y almacenes

Zona de Valor	Superficie construida locales industriales y comerciales en metros cuadrados									
	menor de 100	de 100 a 200	de 200 a 400	de 400 a 600	de 600 a 800	de 800 a 1000	de 1000 a 1500	de 1500 a 2000	de 2000 a 3000	mayor de 3000
10	289 91%	22 7%	4 1%	0 0%	2 1%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	289 91%	22 7%	4 1%	0 0%	2 1%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%

2. MUESTRA DE MERCADO

Anexo de Valoración

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.

2.1.1.1 Parcela tipo 01HA. Muestra de mercado de casas

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 01HA en la zona de valor 01 de Valtierra está compuesta por 7 elementos de las 37 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										
24900393	154,40	110,42	126,98	Aislada	Media	2.009			2.009	186.313,00 €	2.009	TPAJD	123.991,30 €
24900394	153,70	109,72	126,18	Aislada	Media	2.009			2.009	162.947,00 €	2.009	TPAJD	108.441,23 €
24900388	153,60	147,03	169,08	Aislada	Media	2.009			2.009	162.947,00 €	2.009	TPAJD	108.441,23 €
24900390	151,70	108,70	125,00	Aislada	Media	2.009			2.009	186.313,00 €	2.009	TPAJD	123.991,30 €
24900389	154,40	110,42	126,98	Aislada	Media	2.009			2.009	179.353,40 €	2.009	TPAJD	119.359,69 €
24900366	92,30	92,77	106,68	Adosada	Media	2.010			2.010	157.066,90 €	2.011	TPAJD	120.815,86 €
24900368	79,80	92,50	106,38	Adosada	Media	2.010			2.010	157.066,69 €	2.011	TPAJD	120.815,70 €
Medias	134,27	110,22	126,75	Adosada	Media	2.009			2.009	170.286,71 €	2.010		117.979,47 €

2.1.1.2 Parcela tipo 01HA. Muestra de mercado de suelos urbanos

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 01HA en la zona de valor 01 de Valtierra está compuesta por 4 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					
24900400	172,09 m2	B+II	123,90	Baja	289,11	Vivienda		35.075,00 €	2.010	TPAJD	24.910,27 €
24900401	84,50 m2	B+II	63,38	Baja	71,83	Vivienda		12.575,00 €	2.009	TPAJD	8.368,66 €
24900402	117,95 m2	B+II	84,92	Baja	206,41	Vivienda		17.729,86 €	2.005	TPAJD	12.708,76 €
24900491	72,12 m2	B+II	52,65	Baja	62,74	Vivienda		5.100,05 €	2.012	TPAJD	4.563,01 €
Medias	111,67 m2		81,21	Almacén	157,52	Vivienda		17.619,98 €	2.009		12.637,68 €

2.1.2 Zona de valor 02. Casco Histórico II.

2.1.2.1 Parcela tipo 02HC. Muestra de mercado de pisos

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 02HC en la zona de valor 02 de Valtierra está compuesta por 33 elementos de los 171 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													
24900260	77,47	89,87	100,37	Media	1.981			1.981	1º	No		14,79	60.000,00 €	2.018	TPAJD	60.000,00 €
24900427	57,84	67,10	82,42	Media	2.010			2.010	1º	Si		8,60	90.110,40 €	2.010	TPAJD	63.996,41 €

Anexo de Valoración

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													
24900433	53,16	61,67	75,75	Media	2.010			2.010	1º	Si			72.753,00 €	2.010	TPAJD	51.669,18 €
24900436	50,34	58,40	71,73	Media	2.010			2.010	2º	Si		23,60	91.084,40 €	2.010	TPAJD	64.688,14 €
24900431	57,84	67,10	82,42	Media	2.010			2.010	2º	Si		4,67	89.120,39 €	2.010	TPAJD	63.293,30 €
24900429	57,14	66,28	81,41	Media	2.010			2.010	2º	Si		28,20	105.630,20 €	2.010	TPAJD	75.018,57 €
24900434	53,16	61,67	75,75	Media	2.010			2.010	2º	Si			74.562,00 €	2.010	TPAJD	52.953,93 €
24900455	93,19	108,10	133,25	Media	2.009			2.009	1º	No	1		139.673,00 €	2.009	TPAJD	92.952,38 €
24900457	90,78	105,30	129,80	Media	2.009			2.009	1º	No	1		136.449,79 €	2.009	TPAJD	90.807,34 €
24900453	93,19	108,10	133,25	Media	2.009			2.009	2º	No	1		145.753,14 €	2.009	TPAJD	96.998,71 €
24900497	59,78	69,35	78,52	Media	2.005			2.005	1º	Si	1		97.523,00 €	2.005	TPAJD	69.904,49 €
24900503	59,78	69,35	78,52	Media	2.005			2.005	1º	Si	1		112.000,00 €	2.013	TPAJD	113.041,60 €
24900504	59,71	69,26	78,41	Media	2.005			2.005	1º	Si	1		102.939,03 €	2.006	TPAJD	61.578,13 €
24900505	61,41	71,24	80,66	Media	2.005			2.005	1º	Si	1		106.721,77 €	2.006	TPAJD	63.840,96 €
24900506	61,45	71,28	80,70	Media	2.005			2.005	2º	Si	1		98.876,10 €	2.006	TPAJD	59.147,68 €
24900499	59,78	69,35	78,52	Media	2.005			2.005	2º	Si	1		92.259,00 €	2.005	TPAJD	66.131,25 €
24900501	59,71	69,26	78,41	Media	2.005			2.005	2º	Si	1		96.994,00 €	2.005	TPAJD	69.525,30 €
24900507	61,41	71,24	80,66	Media	2.005			2.005	2º	Si	1		91.938,61 €	2.005	TPAJD	65.901,60 €
24900525	106,90	124,00	145,20	Media	1.993			1.993	2º	No			68.000,00 €	2.019	TPAJD	68.000,00 €
24900524	106,90	124,00	145,20	Media	1.993			1.993	2º	No			84.609,00 €	2.014	TPAJD	91.318,49 €
24900530	55,17	64,00	79,49	Media	2.004			2.004	1º	No			73.623,98 €	2.004	TPAJD	59.790,03 €
24900531	55,17	64,00	79,49	Media	2.004			2.004	1º	No		15,70	106.679,65 €	2.005	TPAJD	76.467,97 €
24900532	54,31	63,00	78,25	Media	2.004			2.004	2º	No			84.141,69 €	2.005	TPAJD	60.312,76 €
24900533	54,31	63,00	78,25	Media	2.004			2.004	3º	No		16,82	102.142,00 €	2.006	TPAJD	61.101,34 €
24900534	54,31	63,00	78,25	Media	2.004			2.004	3º	No		16,82	114.192,30 €	2.007	TPAJD	66.779,66 €
24900542	93,97	109,00	130,70	Media	1.994			1.994	3º	No		8,39	105.600,00 €	2.009	TPAJD	70.276,80 €
24900553	65,52	76,00	81,91	Media	1.996			1.996	3º	No			78.131,57 €	2.006	TPAJD	46.738,31 €
24900559	81,03	94,00	108,00	Media	1.995			1.995	1º	No			75.000,00 €	2.010	TPAJD	53.265,00 €
24900414	55,07	63,88	71,85	Media	2.007			2.007	1º	No		9,44	84.346,50 €	2.008	TPAJD	50.523,55 €
24900418	64,59	74,93	84,28	Media	2.007			2.007	1º	No		8,87	93.931,50 €	2.008	TPAJD	56.264,97 €
24900406	59,42	68,93	77,53	Media	2.007			2.007	2º	No	1		117.953,50 €	2.008	TPAJD	70.654,15 €
24900420	61,84	71,73	80,68	Media	2.007			2.007	2º	No		9,40	99.981,44 €	2.008	TPAJD	59.888,88 €
24900562	55,45	64,32	72,35	Media	2.007			2.007	3º	No			80.000,00 €	2.016	TPAJD	84.408,00 €
Medias	66,40	77,02	90,67	Media	2.004			2.004	2º	No			96.143,06 €	2.009		68.401,18 €

2.1.2.2 Parcela tipo 02HC Muestra de mercado de casas

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 02HC en la zona de valor 02 de Valtierra está compuesta por 11 elementos de las 136 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										
24900077	114,00	118,26	136,00	Aislada	Media	2.000			2.000	200.000,00 €	2.015	TPAJD	214.560,00 €
24900109	55,59	68,70	79,00	Adosada	Económ.	1.900	1.965	Media	1.945	57.096,00 €	2.008	TPAJD	34.200,50 €
24900447	29,15	91,30	105,00	Adosada	Económ.	1.900	1.960	Minima	1.924	71.121,00 €	2.007	TPAJD	41.591,56 €
24900463	44,20	84,87	97,60	Adosada	Económ.	1.900	1.978	Minima	1.924	72.120,00 €	2.007	TPAJD	42.175,78 €
24900476	63,80	155,65	179,00	Adosada	Económ.	1.900	1.980	Minima	1.924	90.151,82 €	2.007	TPAJD	52.720,78 €
24900482	85,60	114,09	131,20	Adosada	Económ.	1.900	1.978	Minima	1.924	76.929,55 €	2.004	TPAJD	62.474,49 €
24900518	48,33	66,09	76,00	Adosada	Económ.	1.900	1.971	Minima	1.924	30.000,00 €	2.016	TPAJD	31.653,00 €
24900519	159,65	122,61	141,00	Adosada	Media	1.984			1.984	136.000,00 €	2.016	TPAJD	143.493,60 €
24900529	67,38	99,13	114,00	Adosada	Económ.	1.900	1.978	Media	1.951	69.116,92 €	2.006	TPAJD	41.345,74 €
24900538	89,68	63,48	73,00	Adosada	Económ.	1.900	1.965	Media	1.945	75.126,51 €	2.007	TPAJD	43.933,98 €
24900561	21,88	38,26	44,00	Aislada	Económ.	1.960			1.960	39.065,79 €	2.005	TPAJD	28.002,36 €

Anexo de Valoración

Viviendas unifamiliares													
Código de identificación	Superficie y tipologías					Año de construcc	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
		Útil	Constr										
Medias	70,84	92,95	106,89	Adosada	Media	1.922			1.946	83.338,87 €	2.009		66.922,89 €

2.1.2.3 Parcela tipo 02HC. Muestra de mercado de suelos urbanos

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 02HC en la zona de valor 02 de Valtierra está compuesta por 9 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					
24900034	199,74 m2	B+II	143,81	Almacén	165,78	Vivienda		48.000,00 €	2.007	TPAJD	28.070,40 €
24900112	84,30 m2	B+II	60,70	Almacén	141,62	Vivienda		46.551,72 €	2.007	TPAJD	27.223,45 €
24900167	231,20 m2	B+II	203,46	Almacén	443,90	Vivienda		51.724,14 €	2.007	TPAJD	30.248,28 €
24900477	528,30 m2	B+II	105,66	Almacén	316,98	Vivienda		35.014,01 €	2.011	TPAJD	26.932,77 €
24900426	287,10 m2	B+II	206,71	Almacén	648,85	Vivienda		93.156,00 €	2.007	TPAJD	54.477,63 €
24900483	165,43 m2	B+II	148,89	Almacén	347,40	Vivienda		66.000,00 €	2.005	TPAJD	47.308,80 €
24900516	276,60 m2	B+II	199,15	Almacén	295,96	Vivienda		24.000,00 €	2.017	TPAJD	24.772,80 €
24900517	26,16 m2	B+II	18,84	Almacén	43,95	Vivienda		10.000,00 €	2.012	TPAJD	8.947,00 €
24900421	228,81 m2	B+II	164,74	Almacén	686,43	Vivienda		70.000,00 €	2.006	TPAJD	41.874,00 €
Medias	225,29 m2		139,11	Almacén	343,43	Vivienda		49.382,87 €	2.009		32.206,12 €

2.1.3 Zona de valor 03. Casco Histórico III.

2.1.3.1 Parcela tipo 03HC Muestra de mercado de pisos

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 03HC en la zona de valor 03 de Valtierra está compuesta por 10 elementos de los 133 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												
	Útil	Privada	Cons													
24900097	75,86	88,00	101,13	Media	1.979			1.979	2º	No			50.000,00 €	2.018	TPAJD	50.000,00 €
24900100	88,79	103,00	118,37	Media	1.979			1.979	1º	No			52.000,00 €	2.017	TPAJD	53.674,40 €
24900146	98,28	114,00	144,59	Media	1.974			1.974	1º	No		11,41	120.202,41 €	2.007	TPAJD	70.294,37 €
24900147	98,28	114,00	144,59	Media	1.974			1.974	2º	No		11,41	100.000,00 €	2.018	TPAJD	100.000,00 €
24900151	92,41	107,20	119,53	Media	1.993			1.993	2º	No	1	15,46	96.000,00 €	2.017	TPAJD	99.091,20 €
24900377	136,98	158,90	158,90	Media	2.011	2018	Total	2.018	Bajo	No			130.000,00 €	2.017	TPAJD	134.186,00 €
24900470	95,69	111,00	122,52	Media	1.985			1.985	1º	No			75.000,00 €	2.015	TPAJD	80.460,00 €
24900471	95,69	111,00	122,52	Media	1.985			1.985	2º	No			66.500,00 €	2.004	TPAJD	54.004,65 €
24900472	56,03	65,00	71,75	Media	1.985			1.985	3º	No			53.000,00 €	2.018	TPAJD	53.000,00 €
24900475	94,83	110,00	128,44	Media	1.984			1.984	3º	No			68.000,00 €	2.014	TPAJD	73.392,40 €
Medias	93,28	108,21	123,23	Media	1.985			1.986	2º	No			81.070,24 €	2.015		76.810,30 €

2.1.3.2 Parcela tipo 03HC. Muestra de mercado de suelos urbanos

Anexo de Valoración

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 03HC en la zona de valor 03 de Valtierra está compuesta por 5 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					
24900006	163,80 m2	B+II	117,94	Baja	355,45	Vivienda		41.500,00 €	2.012	TPAJD	37.130,05 €
24900010	370,20 m2	B+II	266,54	Baja	214,72	Vivienda		37.627,12 €	2.011	TPAJD	28.942,78 €
24900272	148,60 m2	B+II	106,99	Baja	169,40	Vivienda		18.000,00 €	2.016	TPAJD	18.991,80 €
24900595	497,30 m2	B+II	358,06	Baja	477,41	Vivienda		111.187,24 €	2.007	TPAJD	65.022,30 €
24900596	497,30 m2	B+II	358,06	Baja	477,41	Vivienda		152.174,49 €	2.009	TPAJD	101.272,12 €
Medias	335,44 m2		241,52	Almacén	338,88	Vivienda		72.097,77 €	2.011		50.271,81 €

2.1.4 Zona de valor 04. Ensanches residenciales con viviendas unifamiliares en edificio adosado en los extremos este y oeste del núcleo urbano

2.1.4.1 Parcela tipo 04HA. Muestra de mercado de casas

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 04HA en la zona de valor 04 de Valtierra está compuesta por 42 elementos de las 246 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										
24900204	113,14	84,35	97,00	Adosada	Económ.	1.961	1.973	Minima	1.961	46.000,00 €	2.017	TPAJD	47.481,20 €
24900205	113,85	100,87	116,00	Adosada	Económ.	1.961	1.989	Total	1.989	114.192,30 €	2.007	TPAJD	66.779,66 €
24900208	109,28	84,35	97,00	Adosada	Económ.	1.961	1.970	Minima	1.961	48.000,00 €	2.018	TPAJD	48.000,00 €
24900210	109,47	69,57	80,00	Adosada	Económ.	1.961			1.961	84.141,69 €	2.007	TPAJD	49.206,06 €
24900224	154,06	112,83	129,76	Adosada	Económ.	1.961	1.975	Minima	1.961	156.263,15 €	2.006	TPAJD	93.476,62 €
24900225	140,02	69,57	80,00	Adosada	Económ.	1.961	1.977	Minima	1.961	78.131,57 €	2.006	TPAJD	46.738,31 €
24900227	140,02	69,57	80,00	Adosada	Económ.	1.961	1.977	Minima	1.961	42.900,00 €	2.018	TPAJD	42.900,00 €
24900229	148,03	77,39	89,00	Adosada	Económ.	1.961			1.961	69.116,00 €	2.006	TPAJD	41.345,19 €
24900230	218,55	69,57	80,00	Adosada	Económ.	1.961	1.976	Minima	1.961	103.375,00 €	2.008	TPAJD	61.921,63 €
24900231	218,55	69,57	80,00	Adosada	Económ.	1.961	1.976	Minima	1.961	56.890,67 €	2.013	TPAJD	57.419,75 €
24900232	218,55	69,57	80,00	Adosada	Económ.	1.961	1.976	Minima	1.961	52.000,00 €	2.014	TPAJD	56.123,60 €
24900235	154,30	71,30	82,00	Adosada	Económ.	1.961	1.979	Minima	1.961	60.101,21 €	2.005	TPAJD	43.080,55 €
24900236	154,30	71,30	82,00	Adosada	Económ.	1.961	1.979	Minima	1.961	70.000,00 €	2.018	TPAJD	70.000,00 €
24900238	156,18	86,96	100,00	Adosada	Económ.	1.961	1.976	Minima	1.961	123.208,00 €	2.006	TPAJD	73.703,03 €
24900240	150,40	69,57	80,00	Adosada	Económ.	1.961			1.961	90.151,81 €	2.008	TPAJD	54.000,93 €
24900241	127,64	73,91	85,00	Adosada	Económ.	1.961	1.993	Media	1.977	72.121,45 €	2.005	TPAJD	51.696,66 €
24900242	126,41	69,57	80,00	Adosada	Económ.	1.961			1.961	50.000,00 €	2.017	TPAJD	51.610,00 €
24900243	118,09	69,57	80,00	Adosada	Económ.	1.961			1.961	51.103,22 €	2.005	TPAJD	36.630,79 €
24900244	125,90	69,57	80,00	Adosada	Económ.	1.961			1.961	40.000,00 €	2.016	TPAJD	42.204,00 €
24900245	124,45	69,57	80,00	Adosada	Económ.	1.961			1.961	78.131,57 €	2.005	TPAJD	56.004,71 €
24900246	124,45	69,57	80,00	Adosada	Económ.	1.961			1.961	68.678,23 €	2.012	TPAJD	61.446,41 €
24900249	118,97	69,57	80,00	Adosada	Económ.	1.961	1.976	Minima	1.961	57.096,15 €	2.007	TPAJD	33.389,83 €
24900250	112,88	69,57	80,00	Adosada	Económ.	1.961			1.961	45.075,91 €	2.004	TPAJD	36.606,15 €
24900252	128,32	69,57	80,00	Adosada	Económ.	1.961			1.961	75.100,00 €	2.006	TPAJD	44.924,82 €
24900253	119,72	84,35	97,00	Adosada	Económ.	1.961	1.980	Media	1.971	52.500,00 €	2.018	TPAJD	52.500,00 €
24900256	122,51	87,83	101,00	Adosada	Económ.	1.961	1.980	Media	1.971	75.000,00 €	2.018	TPAJD	75.000,00 €
24900332	289,35	76,52	88,00	Adosada	Económ.	1.959	1.970	Minima	1.959	78.520,00 €	2.010	TPAJD	55.764,90 €
24900338	231,76	66,09	76,00	Adosada	Económ.	1.959			1.959	50.000,00 €	2.014	TPAJD	53.965,00 €

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										
24900344	267,75	66,09	76,00	Adosada	Económ.	1.959			1.959	60.000,00 €	2.012	TPAJD	53.682,00 €
24900345	236,03	66,09	76,00	Adosada	Económ.	1.959			1.959	72.000,00 €	2.018	TPAJD	72.000,00 €
24900346	228,63	66,09	76,00	Adosada	Económ.	1.959			1.959	105.177,12 €	2.009	TPAJD	69.995,37 €
24900348	224,05	80,00	92,00	Adosada	Económ.	1.959	1.979	Mínima	1.959	63.106,28 €	2.011	TPAJD	48.541,35 €
24900350	228,15	66,09	76,00	Adosada	Económ.	1.959			1.959	75.126,00 €	2.005	TPAJD	53.850,32 €
24900351	228,15	66,09	76,00	Adosada	Económ.	1.959			1.959	102.175,00 €	2.007	TPAJD	59.751,94 €
24900353	227,33	83,48	96,00	Adosada	Económ.	1.959	1.976	Mínima	1.959	60.101,21 €	2.004	TPAJD	48.808,19 €
24900571	166,28	69,57	80,00	Adosada	Económ.	1.961			1.961	60.000,00 €	2.017	TPAJD	61.932,00 €
24900573	116,55	85,22	98,00	Adosada	Media	1.961	1.974	Mínima	1.961	108.182,18 €	2.006	TPAJD	64.714,58 €
24900574	113,86	69,57	80,00	Adosada	Económ.	1.961	1.974	Mínima	1.961	46.000,00 €	2.017	TPAJD	47.481,20 €
24900576	163,39	98,26	113,00	Adosada	Económ.	1.961	1.976	Mínima	1.961	144.000,00 €	2.006	TPAJD	86.140,80 €
24900578	161,39	69,57	80,00	Adosada	Económ.	1.961	1.979	Mínima	1.961	71.100,00 €	2.006	TPAJD	42.532,02 €
24900579	108,62	102,61	118,00	Adosada	Económ.	1.961	1.971	Mínima	1.961	120.202,42 €	2.006	TPAJD	71.905,09 €
24900585	158,91	69,57	80,00	Adosada	Económ.	1.961	1.979	Mínima	1.961	84.100,00 €	2.007	TPAJD	49.181,68 €
Medias	161,86	75,71	87,07	Adosada	Media	1.961			1.962	75.215,91 €	2.010		55.581,82 €

2.1.5 Zona de valor 05. Ensanches residenciales con viviendas unifamiliares en edificio adosado

2.1.5.1 Parcela tipo 05AA. Muestra de mercado de casas

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 05AA en la zona de valor 05 de Valtierra está compuesta por 34 elementos de las 274 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										
24900011	536,30	110,17	126,70	Adosada	Media	1.968	2.010	Minima	1.968	210.000,00 €	2.016	TPAJD	221.571,00 €
24900035	243,31	66,09	76,00	Adosada	Económ.	1.959			1.959	63.000,00 €	2.014	TPAJD	67.995,90 €
24900038	227,85	66,09	76,00	Adosada	Económ.	1.959	1.973	Minima	1.959	72.000,00 €	2.010	TPAJD	51.134,40 €
24900044	248,23	66,09	76,00	Adosada	Económ.	1.956	1.970	Minima	1.956	60.000,00 €	2.014	TPAJD	64.758,00 €
24900046	268,40	94,78	109,00	Adosada	Media	1.956	2.003	Media	1.980	145.000,00 €	2.018	TPAJD	145.000,00 €
24900053	161,80	93,57	107,61	Adosada	Económ.	1.963	1.979	Minima	1.963	96.000,00 €	2.007	TPAJD	56.140,80 €
24900065	753,85	128,70	148,00	Aislada	Media	1.965			1.965	150.000,00 €	2.018	TPAJD	150.000,00 €
24900078	160,32	96,52	111,00	Aislada	Media	2.000			2.000	129.469,69 €	2.005	TPAJD	92.803,87 €
24900612	273,74	114,37	131,52	Adosada	Media	2.005			2.005	146.040,33 €	2.005	TPAJD	104.681,71 €
24900081	154,24	114,37	131,52	Adosada	Media	2.005			2.005	180.303,63 €	2.007	TPAJD	105.441,56 €
24900014	153,65	114,37	131,52	Adosada	Media	2.005			2.005	120.202,00 €	2.005	TPAJD	86.160,79 €
24900027	153,44	114,37	131,52	Adosada	Media	2.005			2.005	120.202,00 €	2.005	TPAJD	86.160,79 €
24900613	150,47	107,87	124,05	Adosada	Media	2.005			2.005	120.202,00 €	2.005	TPAJD	86.160,79 €
24900022	150,47	107,87	124,05	Adosada	Media	2.005			2.005	120.202,00 €	2.005	TPAJD	86.160,79 €
24900020	150,33	114,37	131,52	Adosada	Media	2.005			2.005	120.202,00 €	2.005	TPAJD	86.160,79 €
24900082	233,01	107,87	124,05	Adosada	Media	2.005			2.005	195.000,00 €	2.010	TPAJD	138.489,00 €
24900024	227,94	114,37	131,52	Adosada	Media	2.005			2.005	146.040,00 €	2.005	TPAJD	104.681,47 €
24900023	166,23	114,37	131,52	Adosada	Media	2.005			2.005	121.342,42 €	2.005	TPAJD	86.978,25 €
24900026	174,45	114,37	131,52	Adosada	Media	2.005			2.005	122.091,00 €	2.005	TPAJD	87.514,83 €
24900083	174,45	114,37	131,52	Adosada	Media	2.005			2.005	107.900,00 €	2.018	TPAJD	107.900,00 €
24900084	178,50	115,74	133,10	Adosada	Media	2.005			2.005	152.000,00 €	2.014	TPAJD	164.053,60 €
24900021	178,36	107,87	124,05	Adosada	Media	2.005			2.005	122.428,75 €	2.005	TPAJD	87.756,93 €

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										
24900085	224,64	114,37	131,52	Adosada	Media	2.005			2.005	171.796,76 €	2.011	TPAJD	132.146,07 €
24900196	232,80	109,91	126,40	Adosada	Media	2.011			2.011	151.300,00 €	2.012	TPAJD	135.368,11 €
24900185	232,80	109,91	126,40	Adosada	Media	2.011			2.011	122.000,00 €	2.014	TPAJD	131.674,60 €
24900186	233,30	109,22	125,60	Adosada	Media	2.011			2.011	150.000,00 €	2.012	TPAJD	134.205,00 €
24900187	233,30	109,22	125,60	Adosada	Media	2.011			2.011	157.500,00 €	2.013	TPAJD	158.964,75 €
24900274	74,00	78,26	90,00	Adosada	Media	1.987			1.987	93.600,00 €	2.007	TPAJD	54.737,28 €
24900276	116,01	84,35	97,00	Adosada	Media	1.987			1.987	111.217,60 €	2.008	TPAJD	66.619,34 €
24900316	270,29	69,57	80,00	Adosada	Económ.	1.959	1.979	Minima	1.959	80.000,00 €	2.014	TPAJD	86.344,00 €
24900319	254,90	66,09	76,00	Adosada	Económ.	1.959	1.980	Minima	1.959	70.000,00 €	2.012	TPAJD	62.629,00 €
24900324	219,46	79,13	91,00	Adosada	Económ.	1.959	1.974	Minima	1.959	69.120,00 €	2.005	TPAJD	49.545,22 €
24900325	287,20	124,35	143,00	Adosada	Económ.	1.953	1.979	Minima	1.953	85.000,00 €	2.015	TPAJD	91.188,00 €
24900357	118,00	93,91	108,00	Adosada	Media	1.987			1.987	78.000,00 €	2.018	TPAJD	78.000,00 €
Medias	224,00	101,38	116,58	Adosada	Media	1.989			1.990	122.328,24 €	2.010		101.444,90 €

2.1.5.2 Parcela tipo 05AA. Muestra de mercado de suelos urbanos

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 05AA en la zona de valor 05 de Valtierra está compuesta por 10 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					
24900041	390,01 m2	B+I	280,81	Almacén	253,51	Vivienda		84.000,00 €	2.005	TPAJD	60.211,20 €
24900047	776,85 m2	B+I	108,76	Almacén	310,74	Vivienda		37.500,00 €	2.014	TPAJD	40.473,75 €
24900049	799,07 m2	B+I	111,87	Almacén	319,63	Vivienda		37.500,00 €	2.014	TPAJD	40.473,75 €
24900194	1.114,32 m2	B+I	222,86	Almacén	668,59	Vivienda	14,27	120.202,42 €	2.007	TPAJD	70.294,38 €
24900197	5.606,46 m2	B+I	784,90	Almacén	2.242,58	Vivienda	26,60	267.000,00 €	2.004	TPAJD	216.830,70 €
24900262	661,70 m2	B+I	330,85	Almacén	992,55	Vivienda		182.098,63 €	2.006	TPAJD	108.931,40 €
24900378	277,00 m2	B+I	49,86	Almacén	149,58	Vivienda	37,99	24.000,00 €	2.006	TPAJD	14.356,80 €
24900380	304,53 m2	B+I	54,82	Almacén	164,45	Vivienda	38,00	10.431,00 €	2.004	TPAJD	8.471,02 €
24900383	138,12 m2	B+I	99,45	Almacén	121,55	Vivienda		21.035,42 €	2.004	TPAJD	17.082,86 €
24900587	278,60 m2	B+I	50,15	Almacén	150,44	Vivienda		54.241,53 €	2.011	TPAJD	41.722,58 €
Medias	1.034,67 m2		209,43	Almacén	537,36	Vivienda		83.800,90 €	2.008		61.884,84 €

2.1.6 Zona de valor 06. Ensanches residenciales con viviendas unifamiliares en edificio adosado al sur del casco histórico

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 Valtierra está compuesta por 16 elementos de las 74 casas que componen el total, presenta los siguientes valores y características:

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								
		Útil	Constr										
24900166	124,09	118,23	135,97	Aislada	Media	2.008			2.008	190.520,83 €	2.008	TPAJD	114.121,98 €
24900165	124,80	121,45	139,67	Aislada	Media	2.008			2.008	190.520,83 €	2.008	TPAJD	114.121,98 €
24900178	137,79	98,71	113,52	Adosada	Media	2.005			2.005	168.283,39 €	2.009	TPAJD	111.992,60 €
24900180	130,17	98,71	113,52	Adosada	Media	2.005			2.005	140.424,00 €	2.007	TPAJD	82.119,96 €
24900135	130,01	97,63	112,28	Adosada	Media	2.007			2.007	140.424,00 €	2.007	TPAJD	82.119,96 €
24900143	129,97	95,97	110,36	Adosada	Media	2.007			2.007	127.449,00 €	2.007	TPAJD	74.532,18 €
24900145	130,02	95,98	110,38	Adosada	Media	2.007			2.007	127.449,00 €	2.007	TPAJD	74.532,18 €
24900136	130,02	95,97	110,36	Adosada	Media	2.007			2.007	131.774,00 €	2.007	TPAJD	77.061,44 €
24900150	222,27	97,90	112,58	Aislada	Media	2.007			2.007	138.233,00 €	2.007	TPAJD	80.838,66 €
24900179	130,05	96,63	111,13	Adosada	Media	2.007			2.007	140.424,00 €	2.007	TPAJD	82.119,96 €
24900144	130,03	96,43	110,89	Adosada	Media	2.007			2.007	140.424,00 €	2.007	TPAJD	82.119,96 €
24900138	130,02	96,42	110,88	Adosada	Media	2.007			2.007	140.424,00 €	2.007	TPAJD	82.119,96 €
24900181	137,10	85,39	98,20	Aislada	Media	2.007	2.018	Minima	2.007	144.232,78 €	2.009	TPAJD	95.986,92 €
24900182	137,10	85,39	98,20	Aislada	Media	2.007	2.018	Minima	2.007	100.000,00 €	2.013	TPAJD	100.930,00 €
24900140	130,02	93,42	107,43	Adosada	Media	2.007			2.007	140.424,00 €	2.007	TPAJD	82.119,96 €
24900139	139,91	93,40	107,41	Aislada	Media	2.007			2.007	140.424,00 €	2.007	TPAJD	82.119,96 €
Medias	137,09	97,98	112,67	Adosada	Media	2.007			2.007	143.839,43 €	2.008		88.684,85 €

2.1.6.2 Parcela tipo 06AA. Muestra de mercado de suelos urbanos

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 06UU en la zona de valor 06 de Valtierra está compuesta por 6 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					
24900163	202,80 m2	B+I	83,15	Baja	227,14	Vivienda		44.818,68 €	2.009	TPAJD	29.826,83 €
24900162	227,80 m2	B+I	159,46	Baja	170,85	Vivienda		48.080,97 €	2.008	TPAJD	28.800,50 €
24900164	124,09 m2	B+I	27,30	Baja	152,63	Vivienda		36.000,00 €	2.007	TPAJD	21.052,80 €
24900176	273,40 m2	B+I	191,38	Baja	205,05	Vivienda		90.151,82 €	2.008	TPAJD	54.000,94 €
24900184	4.377,01 m2	B+I	612,78	Baja	1.750,80	Vivienda	31,35	600.000,00 €	2.007	TPAJD	350.880,00 €
24900279	239,60 m2	B+I	129,38	Baja	174,91	Vivienda		60.000,00 €	2.008	TPAJD	35.940,00 €
Medias	907,45 m2		200,58	Almacén	446,90	Vivienda		146.508,58 €	2.008		86.750,18 €

2.1.7 Zona de valor 07. Áreas industriales

2.1.7.1 Parcela tipo 07II. Muestra de mercado de suelos urbanos

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 07II en la zona de valor 07 de Valtierra está compuesta por 2 elementos y presenta los siguientes valores y características, tomando como referencia las ofertas y compraventas de la vecina localidad de Arguedas puesto que se trata del mismo polígono industrial:

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					
	7.363,00 m2	B+Entrpl	4.049,65	N.Industrial	1.398,97	Almacén		174.963,63 €	2.018	Nasuvinsa	174.963,63 €
3200542	750,00 m2	B+Entrpl	555,00	N.Industrial		Almacén		54.868,00 €	2.005	TPAJD	39.329,38 €
Medias	4.056,50 m2		2.302,33	N.Industrial	699,49	Almacén		114.915,82 €	2.012		107.146,51 €

2.1.8 Coeficientes de actualización de las muestras de mercado

La muestra de mercado de Valtierra 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.

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

Año de venta	Coeficiente de actualización
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

Anexo de Valoración

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 Valtierra, presenta los siguientes valores y características por tipo y clase:

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra
24900759	39.017,57	1,00	100	T. Labor Regadio	84.121,57	2.014	TPAJD
24900762	2.889,73	1,00	100	T. Labor Regadio	5.000,00	2.016	TPAJD
24900796	11.680,00	1,00	100	T. Labor Regadio	17.970,26	2.009	TPAJD
24900809	8.469,75	1,00	100	T. Labor Regadio	22.000,00	2.009	TPAJD
24900811	10.303,42	1,00	100	T. Labor Regadio	15.983,17	2.009	TPAJD
24900829	5.591,43	1,00	100	T. Labor Regadio	9.296,91	2.009	TPAJD
24900879	15.111,00	1,00	100	T. Labor Regadio	24.195,00	2.017	TPAJD
24900881	816,90	1,00	100	T. Labor Regadio	1.804,00	2.014	TPAJD
24900882	6.085,62	1,00	100	T. Labor Regadio	9.331,65	2.017	TPAJD
24900887	7.611,66	1,00	100	T. Labor Regadio	24.697,84	2.009	TPAJD
24900891	2.470,60	1,00	100	T. Labor Regadio	4.131,96	2.009	TPAJD
24900892	1.090,44	1,00	100	T. Labor Regadio	1.784,25	2.009	TPAJD
24900901	6.028,45	1,00	100	T. Labor Regadio	10.048,17	2.009	TPAJD
24900909	30.879,83	1,00	100	T. Labor Regadio	52.800,00	2.009	TPAJD
24900921	3.462,00	1,00	100	T. Labor Regadio	5.775,35	2.010	TPAJD
24900930	4.773,00	1,00	100	T. Labor Regadio	7.343,62	2.009	TPAJD
24900947	17.121,83	1,00	100	T. Labor Regadio	45.591,00	2.011	TPAJD
24900953	87.758,18	1,00	100	T. Labor Regadio	134.498,19	2.015	TPAJD
24900969	6.340,00	1,00	100	T. Labor Regadio	12.600,00	2.005	TPAJD
Medias	14.079,02	1,00	100	T. Labor Regadio	25.735,42	2.011	
24900626	6.517,12	1,00	200	T. Labor Regadio	8.801,75	2.009	TPAJD
24900635	12.194,72	1,00	200	T. Labor Regadio	27.045,54	2.009	TPAJD
24900636	6.448,78	1,00	200	T. Labor Regadio	8.604,55	2.009	TPAJD
24900645	10.379,29	1,00	200	T. Labor Regadio	14.795,30	2.007	TPAJD
24900674	17.463,09	1,00	200	T. Labor Regadio	28.540,00	2.017	TPAJD
24900723	3.581,28	1,00	200	T. Labor Regadio	5.104,98	2.007	TPAJD
24900735	6.055,91	1,00	200	T. Labor Regadio	7.933,40	2.010	TPAJD
24900761	37.578,12	1,00	200	T. Labor Regadio	69.200,00	2.015	TPAJD
24900769	7.485,17	1,00	200	Frutales En Regadio	10.739,75	2.009	TPAJD
24900771	3.594,00	1,00	200	T. Labor Regadio	7.510,12	2.010	TPAJD
24900784	4.004,42	1,00	200	T. Labor Regadio	5.520,06	2.009	TPAJD
24900789	5.785,00	1,00	200	T. Labor Regadio	8.890,00	2.007	TPAJD
24900816	2.272,40	1,00	200	T. Labor Regadio	3.453,33	2.008	TPAJD
24900820	12.922,00	1,00	200	T. Labor Regadio	20.605,32	2.009	TPAJD
24900821	1.797,00	1,00	200	T. Labor Regadio	3.005,06	2.009	TPAJD
24900824	364,00	1,00	200	T. Labor Regadio	480,00	2.009	TPAJD
24900832	1.797,00	1,00	200	T. Labor Regadio	2.764,66	2.009	TPAJD
24900833	3.910,57	1,00	200	T. Labor Regadio	5.300,00	2.007	TPAJD
24900841	1.680,49	1,00	200	T. Labor Regadio	2.329,04	2.009	TPAJD
24900844	2.807,00	1,00	200	T. Labor Regadio	4.319,77	2.009	TPAJD
24900845	2.174,53	1,00	200	T. Labor Regadio	3.099,71	2.007	TPAJD
24900870	8.142,00	1,00	200	T. Labor Regadio	10.616,68	2.010	TPAJD
24900878	1.961,14	1,00	200	T. Labor Regadio	5.400,00	2.015	TPAJD
24900880	884,55	1,00	200	T. Labor Regadio	1.500,00	2.017	TPAJD
24900885	3.006,21	1,00	200	T. Labor Regadio	7.933,00	2.009	TPAJD
24900902	2.130,72	1,00	200	T. Labor Regadio	3.400,00	2.009	TPAJD
24900962	2.451,96	1,00	200	T. Labor Regadio	3.428,00	2.009	TPAJD
24901010	2.656,67	1,00	200	T. Labor Regadio	5.460,00	2.009	TPAJD
24901011	9.015,62	1,00	200	T. Labor Regadio	13.222,40	2.009	TPAJD
24901018	5.366,58	1,00	200	T. Labor Regadio	7.959,80	2.009	TPAJD
24901025	2.906,72	1,00	200	T. Labor Regadio	4.000,00	2.017	TPAJD
24901026	5.083,24	1,00	200	T. Labor Regadio	7.472,36	2.009	TPAJD
24901027	5.231,53	1,00	200	T. Labor Regadio	8.079,94	2.009	TPAJD

Anexo de Valoración

Código de identificación	Superficie declarada	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra
Medias	6.049,96	1,00	200	T. Labor Regadio	9.894,38	2.010	
24900649	2.024,69	1,00	300	T. Labor Regadio	5.108,50	2.009	TPAJD
24900653	7.375,38	1,00	300	T. Labor Regadio	9.711,96	2.009	TPAJD
24900660	2.537,53	1,00	300	T. Labor Regadio	4.319,77	2.009	TPAJD
24900663	4.994,76	1,00	300	T. Labor Regadio	5.620,00	2.006	TPAJD
24900665	5.166,00	1,00	300	T. Labor Regadio	6.500,00	2.009	TPAJD
24900675	2.922,07	1,00	300	T. Labor Regadio	4.295,44	2.009	TPAJD
24900679	2.080,00	1,00	300	T. Labor Regadio	3.196,63	2.009	TPAJD
24900680	9.316,00	1,00	300	T. Labor Regadio	13.520,00	2.007	TPAJD
24900684	2.454,28	1,00	300	T. Labor Regadio	3.554,54	2.008	TPAJD
24900685	2.343,21	1,00	300	T. Labor Regadio	3.393,68	2.008	TPAJD
24900687	5.326,12	1,00	300	T. Labor Regadio	7.212,15	2.009	TPAJD
24900688	3.493,60	1,00	300	T. Labor Regadio	5.822,30	2.009	TPAJD
24900689	3.999,03	1,00	300	T. Labor Regadio	6.667,48	2.009	TPAJD
24900695	853,00	1,00	300	T. Labor Regadio	1.200,00	2.005	TPAJD
24900700	10.519,35	1,00	300	T. Labor Regadio	15.073,38	2.009	TPAJD
24900701	25.899,55	1,00	300	T. Labor Regadio	36.400,00	2.009	TPAJD
24900703	3.069,00	1,00	300	T. Labor Regadio	5.008,43	2.004	TPAJD
24900706	3.146,00	1,00	300	T. Labor Regadio	4.924,54	2.009	TPAJD
24900708	10.839,27	1,00	300	T. Labor Regadio	15.400,00	2.009	TPAJD
24900712	1.973,80	1,00	300	T. Labor Regadio	3.005,06	2.009	TPAJD
24900717	7.760,27	1,00	300	T. Labor Regadio	9.140,90	2.009	TPAJD
24900718	2.648,51	1,00	300	T. Labor Regadio	4.066,60	2.010	TPAJD
24900739	3.096,79	1,00	300	T. Labor Regadio	5.108,50	2.009	TPAJD
24900741	4.879,47	1,00	300	T. Labor Regadio	6.284,12	2.009	TPAJD
24900744	3.868,23	1,00	300	T. Labor Regadio	5.100,00	2.009	TPAJD
24900752	1.046,90	1,00	300	Huerto	1.589,61	2.009	TPAJD
24900912	1.593,76	1,00	300	T. Labor Regadio	2.404,05	2.009	TPAJD
24900913	11.343,00	1,00	300	T. Labor Regadio	18.272,64	2.009	TPAJD
24900938	2.449,73	1,00	300	T. Labor Regadio	6.923,55	2.011	TPAJD
24900939	12.809,57	1,00	300	T. Labor Regadio	36.203,06	2.011	TPAJD
24900941	1.717,49	1,00	300	T. Labor Regadio	2.307,84	2.007	TPAJD
24900943	7.693,70	1,00	300	T. Labor Regadio	9.976,80	2.009	TPAJD
24900981	4.424,13	1,00	300	T. Labor Regadio	5.859,87	2.009	TPAJD
24900982	8.151,00	1,00	300	T. Labor Regadio	8.890,00	2.008	TPAJD
24900990	1.187,65	1,00	300	Huerto	2.140,00	2.009	TPAJD
24900992	2.646,94	1,00	300	T. Labor Regadio	4.131,96	2.009	TPAJD
24900993	3.987,00	1,00	300	T. Labor Regadio	4.808,00	2.005	TPAJD
24901021	2.208,50	1,00	300	T. Labor Regadio	2.880,00	2.007	TPAJD
24901029	1.193,34	1,00	300	Huerto	1.500,00	2.015	TPAJD
24901031	2.130,21	1,00	300	T. Labor Regadio	3.000,00	2.009	TPAJD
Medias	4.929,22	1,00	300	T. Labor Regadio	7.513,03	2.009	

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 I.

3.1.1 Parcela tipo 01HA. Análisis de mercado de casas

Zona de valor, al norte del casco histórico, Es un polígono con construcciones antiguas e irregulares donde predominan las viviendas en edificio adosado sin división horizontal. Las parcelas disponen de una construcción con dos o tres plantas destinadas a vivienda o desván en plantas elevadas y almacén en planta baja.

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.

Viviendas unifamiliares									
Código de identificación	Superficies				Coeficientes				Valor declarado actualizado
	Parcela	Vivienda	Almacén	Porche	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
24900393	154,40	126,98	28,60	5,30	1,16	0,7275	1,00	1,05	123.991,30 €
24900394	153,70	126,18	45,40	22,10	1,16	0,7275	1,00	1,05	108.441,23 €
24900388	153,60	169,08	28,60	5,30	1,16	0,7275	1,00	1,02	108.441,23 €
24900390	151,70	125,00	37,00	5,30	1,16	0,7275	1,00	1,05	123.991,30 €
24900389	154,40	126,98	28,60	5,30	1,16	0,7275	1,00	1,05	119.359,69 €
24900366	92,30	106,68	62,00	20,00	1,10	0,7381	1,00	1,06	120.815,86 €
24900368	79,80	106,38	62,60	20,60	1,10	0,7381	1,00	1,06	120.815,70 €
Medias	134,27	126,75	41,83	11,99	1,14	0,7305	1,00	1,05	117.979,47 €

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 4.1.1 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 4.2.1 de este documento), con las características de la parcela media de la muestra se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación:

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

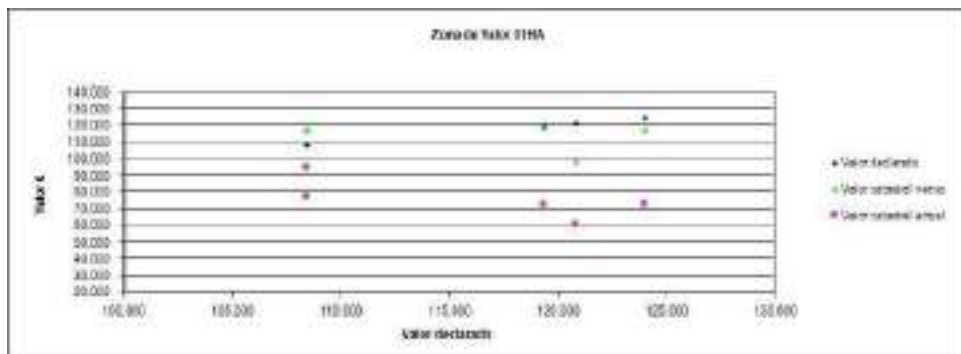
Siendo:

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

Anexo de Valoración

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		
134,27	126,75	41,83	11,99	1,14	2.008	545,38	1,50	0,7305	1,00	1,23	1,05	1,00	117.979,47 €	83,24 €/m2

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 83,24 €/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 LFRRTC establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; por lo tanto, para que los nuevos valores catastrales no excedan del valor declarado, se procede a su corrección mediante la reducción del mismo en 0,80 veces la desviación típica entre la media del valor declarado y el valor aditivo obtenido con las características del cuadro anterior.

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

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media de la muestra	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
				Vivienda	Almacén	Porche
Superficie parcela		134,27 m2	121,65 m2	122,00 m2		
Superficie construida	Vivienda	126,75 m2	117,54 m2	118,00 m2		
	Almacén	41,83 m2	43,49 m2		44,00 m2	
	Porche	11,99 m2	3,03 m2			3,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		1,14	0,95	1,10	0,59	0,48
Año de construcción		2.008	1.969	2.019	2.019	2.019
Edificabilidad real	Vivienda	0,94 m2/m2	0,97 m2/m2	0,96 m2/m2		
	Otros usos	0,40 m2/m2	0,38 m2/m2		0,39 m2/m2	
Edificabilidad ponencia	Vivienda	1,60 m2/m2	1,33 m2/m2	1,33 m2/m2		
	Otros usos	0,70 m2/m2	0,75 m2/m2		0,75 m2/m2	
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	545,38 €/m2	453,50 €/m2	572,00 €/m2		
	Otros usos	208,23 €/m2	172,84 €/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	0,7305	0,4695	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15	1,15	1,15	1,15

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
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		102.007,56 €	51.807,54 €	104.838,00 €	21.369,00 €	1.218,00 €
Valor suelo sin consolidar		5.848,73 €	3.913,25 €	3.904,16 €		
Valor por m2 construido		564,92 €/m2	315,78 €/m2	772,27 €/m2		
Valor de repercusión del suelo		53,69 €/m2	53,00 €/m2	53,00 €/m2	28,00 €/m2	

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la parcela tipo 01HA de la zona de valor 01 es de 1.011,00 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 865,00 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 462,00 €/m2 de superficie construida, sin suelo sin consolidar

3.2 Zona de valor 02. Casco Histórico II.

3.2.1 Parcela tipo 02HC. Análisis de mercado de pisos

Zona de valor heterogénea que incluye tanto viviendas agrupadas en bloque colectivo como en edificio adosado sin división horizontal. Las construcciones, que disponen de dos o tres plantas, se destinan a uso residencial y desván en plantas elevadas y almacenaje la planta baja, todas cuentan con la posibilidad urbanística de edificar planta baja más dos plantas elevadas.

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

Pisos													
Código de identificación	Superficies			Planta	Ascensor	Garaje	Trastero	Coeficientes					Valor declarado actualizado (sin garaje o trastero)
	Util	Construida privada	Construida					Tipo	Antigüedad	Conservac	Superficie	Planta	
24900260	77,47	89,87	100,37	1º	No		14,79	0,95	0,5206	1,00	1,04	0,989	54.084,00 €
24900427	57,84	67,10	82,42	1º	Si		8,60	1,00	0,7381	1,00	1,07	0,973	60.556,41 €
24900433	53,16	61,67	75,75	1º	Si			1,00	0,7381	1,00	1,08	0,973	51.669,18 €
24900436	50,34	58,40	71,73	2º	Si		23,60	1,00	0,7381	1,00	1,08	0,970	55.248,14 €
24900431	57,84	67,10	82,42	2º	Si		4,67	1,00	0,7381	1,00	1,07	0,970	61.425,30 €
24900429	57,14	66,28	81,41	2º	Si		28,20	1,00	0,7381	1,00	1,07	0,970	63.738,57 €
24900434	53,16	61,67	75,75	2º	Si			1,00	0,7381	1,00	1,08	0,970	52.953,93 €
24900455	93,19	108,10	133,25	1º	No	01		0,95	0,7275	1,00	1,02	0,989	80.952,38 €
24900457	90,78	105,30	129,80	1º	No	01		0,95	0,7275	1,00	1,02	0,989	78.807,34 €
24900453	93,19	108,10	133,25	2º	No	01		0,95	0,7275	1,00	1,02	1,000	84.998,71 €
24900497	59,78	69,35	78,52	1º	Si	01		0,95	0,6880	1,00	1,07	0,973	57.904,49 €
24900503	59,78	69,35	78,52	1º	Si	01		0,95	0,6880	1,00	1,07	0,973	101.041,60 €
24900504	59,71	69,26	78,41	1º	Si	01		0,95	0,6880	1,00	1,07	0,973	49.578,13 €

Anexo de Valoración

Pisos													
Código de identificación	Superficies			Planta	Ascensor	Garaje	Trastero	Coeficientes					Valor declarado actualizado (sin garaje o trastero)
	Util	Construida privada	Construida					Tipo	Antigüedad	Conservac	Superficie	Planta	
24900505	61,41	71,24	80,66	1º	Si	01		0,95	0,6880	1,00	1,06	0,973	51.840,96 €
24900506	61,45	71,28	80,70	2º	Si	01		0,95	0,6880	1,00	1,06	0,970	47.147,68 €
24900499	59,78	69,35	78,52	2º	Si	01		0,95	0,6880	1,00	1,07	0,970	54.131,25 €
24900501	59,71	69,26	78,41	2º	Si	01		0,95	0,6880	1,00	1,07	0,970	57.525,30 €
24900507	61,41	71,24	80,66	2º	Si	01		0,95	0,6880	1,00	1,06	0,970	53.901,60 €
24900525	106,90	124,00	145,20	2º	No			1,00	0,5931	1,00	1,00	1,000	68.000,00 €
24900524	106,90	124,00	145,20	2º	No			1,00	0,5931	1,00	1,00	1,000	91.318,49 €
24900530	55,17	64,00	79,49	1º	No			0,95	0,6789	1,00	1,07	0,989	59.790,03 €
24900531	55,17	64,00	79,49	1º	No		15,70	0,95	0,6789	1,00	1,07	0,989	70.187,97 €
24900532	54,31	63,00	78,25	2º	No			0,95	0,6789	1,00	1,07	1,000	60.312,76 €
24900533	54,31	63,00	78,25	3º	No		16,82	0,95	0,6789	1,00	1,07	1,009	54.373,34 €
24900534	54,31	63,00	78,25	3º	No		16,82	0,95	0,6789	1,00	1,07	1,009	60.051,66 €
24900542	93,97	109,00	130,70	3º	No		8,39	1,00	0,6000	1,00	1,01	1,009	66.920,80 €
24900553	65,52	76,00	81,91	3º	No			1,00	0,6142	1,00	1,06	1,009	46.738,31 €
24900559	81,03	94,00	108,00	1º	No			1,00	0,6070	1,00	1,03	0,989	53.265,00 €
24900414	55,07	63,88	71,85	1º	No		9,44	1,00	0,7072	1,00	1,07	0,989	46.747,55 €
24900418	64,59	74,93	84,28	1º	No		8,87	1,00	0,7072	1,00	1,06	0,989	52.716,97 €
24900406	59,42	68,93	77,53	2º	No	01		1,00	0,7072	1,00	1,07	1,000	58.654,15 €
24900420	61,84	71,73	80,68	2º	No		9,40	1,00	0,7072	1,00	1,06	1,000	56.128,88 €
24900562	55,45	64,32	72,35	3º	No			1,00	0,7072	1,00	1,07	1,009	84.408,00 €
Medias	66,40	77,02	90,67	2º	No			0,97	0,6840	1,00	1,06	0,987	62.033,91 €

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:

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

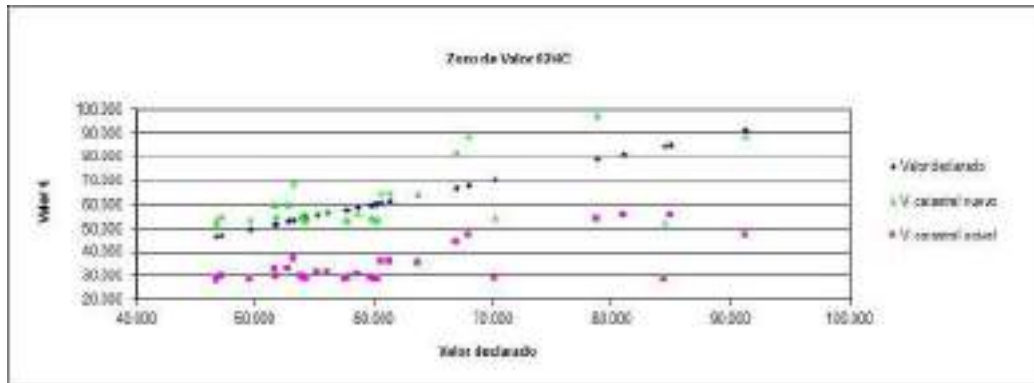
Siendo:

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}	Coefficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en el polígono fiscal i
S_{ij}	Superficie de la unidad inmobiliaria tipo de uso vivienda.
$c_{25.1}$	Coefficientes correctores del valor de repercusión de la vivienda derivados de la Norma 25.1

Características 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		
66,40	77,02	90,67	0,97	2.003	464,05	1,52	0,6840	1,00	1,25	1,06	1,00	62.033,91 €	684,20 €/m2	152,26 €/m2

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 152,26 €/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:

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 1,20 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		66,40 m ²	79,47 m ²	79,68 m ²	
Superficie privada		77,02 m ²	92,57 m ²	95,11 m ²	
Superficie construida		90,67 m ²	106,72 m ²	107,00 m ²	55,00 m ²
Coeficiente valor tipo medio		0,97	0,95	0,95	0,42
Año construcción		2.003	1.992	2.019	2.019
Coste ejecución material estimado (Em)		464,05 €/m ²	454,48 €/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	0,6840	0,5920	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	1,06	1,04	1,03	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado	Valor total	46.440,40 €	47.217,64 €	80.999,00 €	18.315,00 €
	Valor m ² construido	512,21 €/m ²	442,45 €/m ²	757,00 €/m ²	333,00 €/m ²
Valor de repercusión del suelo por m ² construido		55,65 €/m ²	55,00 €/m ²	55,00 €/m ²	24,00 €/m ²

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la parcela tipo 02HC de la zona de valor 02 es de 1.017,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 757,00 €/m² de superficie construida.

El valor estimado para la bajera de nueva construcción en la parcela tipo 02HC de la zona de valor 02 es de 333,00 €/m² de superficie construida.

3.3 Zona de valor 03. Casco Histórico III.

3.3.1 Parcela tipo 03HC. Análisis de mercado de pisos

Zona de valor heterogénea que incluye tanto viviendas agrupadas en bloque colectivo como en edificio adosado sin división horizontal. Las construcciones, que disponen de dos o tres plantas, se destinan a uso residencial y desván en plantas elevadas y almacenaje la planta baja, todas cuentan con la posibilidad urbanística de edificar planta baja más dos plantas elevadas.

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.

Código de identificación	Pisos											
	Superficies			Planta	Ascensor	Garaje	Trastero	Coeficientes				
	Util	Construida privada	Construida					Tipo	Antigüedad	Conservac	Superficie	Planta
24900097	75,86	88,00	101,13	2º	No			0,95	0,5100	1,00	1,04	1,000
24900100	88,79	103,00	118,37	1º	No			0,95	0,5100	1,00	1,02	0,989
24900146	98,28	114,00	144,59	1º	No		11,41	0,95	0,4849	0,95	1,01	0,989
24900147	98,28	114,00	144,59	2º	No		11,41	0,95	0,4849	0,95	1,01	1,000
24900151	92,41	107,20	119,53	2º	No	01	15,46	0,95	0,5931	1,00	1,02	1,000
24900377	136,98	158,90	158,90	Bajo	No			1,16	0,9618	1,00	0,95	0,982
24900470	95,69	111,00	122,52	1º	No			0,95	0,5430	1,00	1,01	0,989
24900471	95,69	111,00	122,52	2º	No			0,95	0,5430	1,00	1,01	1,000
24900472	56,03	65,00	71,75	3º	No			0,95	0,5430	1,00	1,07	1,009
24900475	94,83	110,00	128,44	3º	No			0,95	0,5373	1,00	1,01	1,009
Medias	93,28	108,21	123,23	2º	No			0,97	0,5711	0,99	1,02	0,997

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:

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

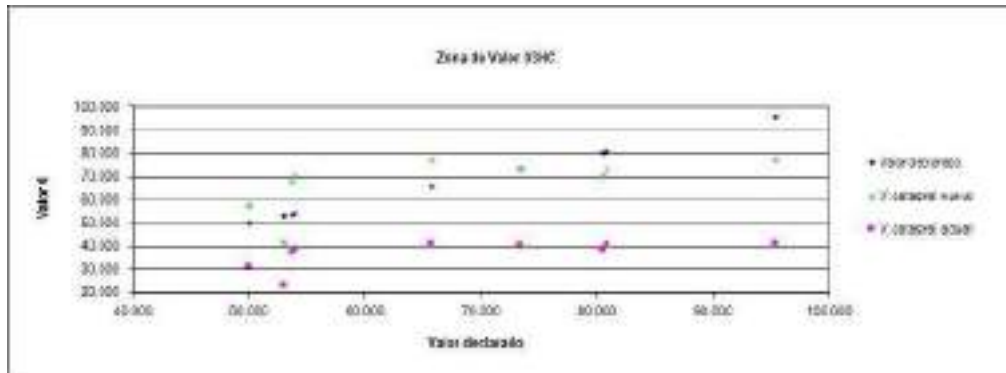
Siendo:

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}	Coficiente 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.
$c_{25.1}$	Coficientes correctores del valor de repercusión de la vivienda derivados de la Norma 25.1

Anexo de Valoración

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		
93,28	108,21	123,23	0,97	1.988	464,05	1,52	0,5711	0,99	1,25	1,02	1,00	74.079,10 €	601,13 €/m2	158,69 €/m2

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 158,69 €/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 1,35 veces la desviación típica entre la media del valor declarado y el valor aditivo obtenido con las características del cuadro anterior

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

Características de la muestra, media de catastro y unidad inmobiliaria tipo		Unidad inmobiliaria media de la muestra	Unidad inmobiliaria media de catastro	Unidad inmobiliaria tipo adoptada	
				Vivienda	Bajera
Superficie útil		93,28 m2	91,33 m2	91,59 m2	
Superficie privada		108,21 m2	108,73 m2	109,03 m2	
Superficie construida		123,23 m2	122,66 m2	123,00 m2	60,00 m2
Coeficiente valor tipo medio		0,97	0,94	0,95	0,42
Año construcción		1.998	1.992	2.019	2.019
Coste ejecución material estimado (Em)		464,05 €/m2	449,70 €/m2	494,00 €/m2	218,00 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5711	0,5176	1,0000	1,0000
	Conservación	0,99	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	1,02	1,01	1,01	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

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	
				Vivienda	Bajera
Valor medio estimado	Valor total	57.461,62 €	51.536,94 €	97.170,00 €	20.880,00 €
	Valor m2 construido	466,28 €/m2	420,18 €/m2	790,00 €/m2	348,00 €/m2
Valor de repercusión del suelo por m2 construido		84,37 €/m2	84,00 €/m2	84,00 €/m2	37,00 €/m2

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la parcela tipo 03HC de la zona de valor 03 es de 1.061,00 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 790,00 €/m2 de superficie construida.

El valor estimado para la bajera de nueva construcción en la parcela tipo 03HC de la zona de valor 03 es de 372,00 €/m2 de superficie construida.

3.4 Zona de valor 04. Ensanches residenciales con viviendas unifamiliares en edificio adosado en los extremos este y oeste del núcleo urbano

3.4.1 Parcela tipo 04AA. 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, edificios anexos destinados a almacén y zona ajardinada o pavimentada.

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

Viviendas unifamiliares									
Código de identificación	Superficies				Coeficientes				Valor declarado actualizado
	Parcela	Vivienda	Almacén	Porche	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
24900204	113,14	97,00	38,00		0,89	0,4271	0,95	1,06	47.481,20 €
24900205	113,85	116,00	14,00		0,89	0,5671	1,00	1,05	66.779,66 €
24900208	109,28	97,00	26,00		0,89	0,4271	0,95	1,06	48.000,00 €
24900210	109,47	80,00	17,00		0,89	0,4271	1,00	1,07	49.206,06 €
24900224	154,06	129,76	69,57		0,89	0,4271	1,00	1,04	93.476,62 €
24900225	140,02	80,00	53,00		0,89	0,4271	0,95	1,07	46.738,31 €
24900227	140,02	80,00	53,00		0,89	0,4271	0,95	1,07	42.900,00 €
24900229	148,03	89,00			0,89	0,4271	0,95	1,06	41.345,19 €
24900230	218,55	80,00	70,00		0,89	0,4271	0,95	1,07	61.921,63 €
24900231	218,55	80,00	70,00		0,89	0,4271	0,95	1,07	57.419,75 €
24900232	218,55	80,00	70,00		0,89	0,4271	0,95	1,07	56.123,60 €
24900235	154,30	82,00	48,00		0,89	0,4271	0,95	1,07	43.080,55 €
24900236	154,30	82,00	48,00		0,89	0,4271	0,95	1,07	70.000,00 €
24900238	156,18	100,00	123,00		0,89	0,4271	0,95	1,06	73.703,03 €
24900240	150,40	80,00	22,00		0,89	0,4271	0,95	1,07	54.000,93 €
24900241	127,64	85,00	65,00		0,89	0,5101	1,00	1,07	51.696,66 €
24900242	126,41	80,00	9,00		0,89	0,4271	0,95	1,07	51.610,00 €
24900243	118,09	80,00	33,00		0,89	0,4271	0,95	1,07	36.630,79 €
24900244	125,90	80,00	21,00		0,89	0,4271	0,95	1,07	42.204,00 €
24900245	124,45	80,00	36,00		0,89	0,4271	0,95	1,07	56.004,71 €
24900246	124,45	80,00	36,00		0,89	0,4271	0,95	1,07	61.446,41 €
24900249	118,97	80,00	42,00		0,89	0,4271	0,95	1,07	33.389,83 €
24900250	112,88	80,00	9,00		0,89	0,4271	0,95	1,07	36.606,15 €

Anexo de Valoración

Viviendas unifamiliares									
Código de identificación	Superficies				Coeficientes				Valor declarado actualizado
	Parcela	Vivienda	Almacén	Porche	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
24900252	128,32	80,00	33,00		0,89	0,4271	1,00	1,07	44.924,82 €
24900253	119,72	97,00	36,00		0,89	0,4712	1,00	1,06	52.500,00 €
24900256	122,51	101,00	30,00		0,89	0,4712	1,00	1,06	75.000,00 €
24900332	289,35	88,00	99,00		0,89	0,4190	0,95	1,06	55.764,90 €
24900338	231,76	76,00	67,00		0,89	0,4190	0,90	1,07	53.965,00 €
24900344	267,75	76,00	15,00		0,89	0,4190	0,90	1,07	53.682,00 €
24900345	236,03	76,00	128,00		0,89	0,4190	0,90	1,07	72.000,00 €
24900346	228,63	76,00	140,00		0,89	0,4190	0,90	1,07	69.995,37 €
24900348	224,05	92,00	24,00		0,89	0,4190	0,90	1,06	48.541,35 €
24900350	228,15	76,00	54,00		0,89	0,4190	0,90	1,07	53.850,32 €
24900351	228,15	76,00	54,00		0,89	0,4190	0,90	1,07	59.751,94 €
24900353	227,33	96,00	32,00		0,89	0,4190	1,00	1,06	48.808,19 €
24900571	166,28	80,00	9,00		0,89	0,4271	0,95	1,07	61.932,00 €
24900573	116,55	98,00	49,00		1,10	0,4271	0,90	1,06	64.714,58 €
24900574	113,86	80,00	31,00		0,89	0,4271	0,95	1,07	47.481,20 €
24900576	163,39	113,00	82,00		0,89	0,4271	0,95	1,05	86.140,80 €
24900578	161,39	80,00	17,00		0,89	0,4271	0,95	1,07	42.532,02 €
24900579	108,62	118,00	46,00		0,89	0,4271	0,95	1,05	71.905,09 €
24900585	158,91	80,00	35,00		0,89	0,4271	0,95	1,07	49.181,68 €
Medias	161,86	87,07	46,51		0,90	0,4328	0,95	1,07	55.581,82 €

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 4.1.4 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 4.2.1 de este documento), con las características de la parcela media de la muestra se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación:

$$VR_{i10} = \frac{VM_{i0} - \sum_j VAC_{ij0}}{\sum_j ks_{ij} * r_{ij} * SCC_{ij0} + \sum_j r_{ij} * (E_{ij0} * Si0 - SCC_{ij0})}$$

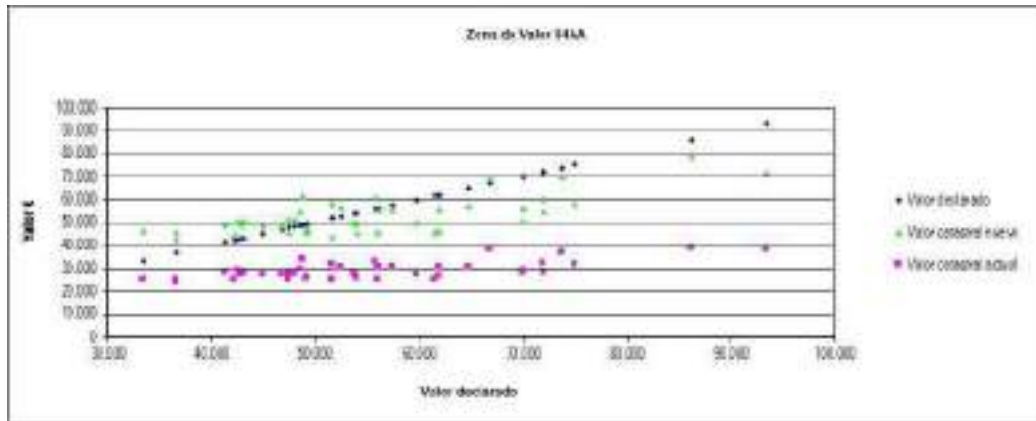
Siendo:

VR_{i10}	valor básico de repercusión por metro cuadrado del suelo del uso predominante en la zona de valor i
VM_{i0}	valor de mercado global de la parcela tipo de la zona de valor i
VAC_{ij0}	valor actual del total de superficie construida del uso j en la parcela-tipo de la zona de valor i
ks_{ij}	coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en la zona de valor i
r_{ij}	valor adoptado para la relación entre los valores de repercusión del uso j y del uso predominante en la zona de valor i
E_{ij0}	edificabilidad para el uso j de la parcela tipo de la zona de valor i
$Si0$	superficie de la parcela tipo del polígono fiscal i
SCC_{ij0}	superficie construida de cálculo, de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i

Características del bien inmobiliario medio de la muestra														
Superficie				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		
161,86	87,07	46,51	1,43	0,90	1.961	430,56	1,50	0,4328	0,95	1,23	1,07	1,00	55.581,82 €	140,17 €/m2

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 140,17 €/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 en 1,25 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	Almacén	Desván
Superficie parcela		161,86 m2	161,75 m2	162,00 m2		
Superficie construida	Vivienda	87,07 m2	97,38 m2	98,00 m2		
	Almacén	46,51 m2	48,35 m2		48,00 m2	
	Desván	1,43 m2	0,56 m2			1,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		0,90	0,93	1,10	0,59	0,59
Año de construcción		1.961	1.966	2.019	2.019	2.019
Edificabilidad real	Vivienda	0,54 m2/m2	0,60 m2/m2	0,60 m2/m2		
	Otros usos	0,30 m2/m2	0,30 m2/m2		0,30 m2/m2	
Edificabilidad ponencia	Vivienda	0,56 m2/m2	0,59 m2/m2	0,59 m2/m2		
	Otros usos	0,57 m2/m2	0,54 m2/m2		0,54 m2/m2	
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	430,56 €/m2	444,91 €/m2	572,00 €/m2		
	Otros usos	164,40 €/m2	169,56 €/m2		307,00 €/m2	307,00 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,4328	0,4548	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	1,07	1,06	1,06	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		41.415,68 €	46.920,15 €	89.114,00 €	23.598,00 €	492,00 €
Valor suelo sin consolidar		2.830,97 €	2.181,85 €	2.156,26 €		
Valor por m2 construido		306,76 €/m2	320,75 €/m2	770,10 €/m2		
Valor de repercusión del suelo		77,66 €/m2	77,00 €/m2	77,00 €/m2	41,00 €/m2	

Anexo de Valoración

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la parcela tipo 04AA de la zona de valor 04 es de 1.054,00 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 895,00 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 477,00 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

3.5 Zona de valor 05. Ensanches residenciales con viviendas unifamiliares en edificio adosado

3.5.1 Parcela tipo 05AA. 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, edificios anexos destinados a almacén y zona ajardinada o pavimentada.

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

Viviendas unifamiliares									
Código de identificación	Superficies				Coeficientes				Valor declarado actualizado
	Parcela	Vivienda	Almacén	Porche	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
24900011	536,30	126,70	86,20		1,10	0,4570	1,00	1,05	221.571,00 €
24900035	243,31	76,00			0,89	0,4190	0,90	1,07	67.995,90 €
24900038	227,85	76,00	109,00		0,89	0,4190	0,90	1,07	51.134,40 €
24900044	248,23	76,00	67,00		0,89	0,4072	0,90	1,07	64.758,00 €
24900046	268,40	109,00	18,00	30,00	1,10	0,5386	0,95	1,05	145.000,00 €
24900053	161,80	107,61	14,70		0,89	0,4354	0,95	1,05	56.140,80 €
24900065	753,85	148,00	263,20		1,16	0,4438	0,90	1,03	150.000,00 €
24900078	160,32	111,00	45,00		1,16	0,6448	1,00	1,05	92.803,87 €
24900612	273,74	131,52	58,93	13,20	1,10	0,6880	1,00	1,04	104.681,71 €
24900081	154,24	131,52	18,45	13,20	1,10	0,6880	1,00	1,04	105.441,56 €
24900014	153,65	131,52	18,45	13,20	1,10	0,6880	1,00	1,04	86.160,79 €
24900027	153,44	131,52	18,45	13,20	1,10	0,6880	1,00	1,04	86.160,79 €
24900613	150,47	124,05	18,45	13,20	1,10	0,6880	1,00	1,05	86.160,79 €
24900022	150,47	124,05	18,45	13,20	1,10	0,6880	1,00	1,05	86.160,79 €
24900020	150,33	131,52	18,45	13,20	1,10	0,6880	1,00	1,04	86.160,79 €
24900082	233,01	124,05	18,45	13,20	1,10	0,6880	1,00	1,05	138.489,00 €
24900024	227,94	131,52	18,45	13,20	1,10	0,6880	1,00	1,04	104.681,47 €
24900023	166,23	131,52	18,45	13,20	1,10	0,6880	1,00	1,04	86.978,25 €
24900026	174,45	131,52	18,45	13,20	1,10	0,6880	1,00	1,04	87.514,83 €
24900083	174,45	131,52	18,45	13,20	1,10	0,6880	1,00	1,04	107.900,00 €
24900084	178,50	133,10	18,00		1,10	0,6880	1,00	1,04	164.053,60 €
24900021	178,36	124,05	18,45	13,20	1,10	0,6880	1,00	1,05	87.756,93 €
24900085	224,64	131,52	18,45	13,20	1,10	0,6880	1,00	1,04	132.146,07 €
24900196	232,80	126,40	29,90	5,60	1,10	0,7490	1,00	1,05	135.368,11 €
24900185	232,80	126,40	29,90	5,60	1,10	0,7490	1,00	1,05	131.674,60 €
24900186	233,30	125,60	28,80	5,60	1,10	0,7490	1,00	1,05	134.205,00 €
24900187	233,30	125,60	28,80	5,60	1,10	0,7490	1,00	1,05	158.964,75 €
24900274	74,00	90,00	15,00		1,10	0,5548	1,00	1,06	54.737,28 €
24900276	116,01	97,00	19,00		1,10	0,5548	1,00	1,06	66.619,34 €

Anexo de Valoración

Viviendas unifamiliares									
Código de identificación	Superficies				Coeficientes				Valor declarado actualizado
	Parcela	Vivienda	Almacén	Porche	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
24900316	270,29	80,00	47,00		0,89	0,4190	0,90	1,07	86.344,00 €
24900319	254,90	76,00	118,00		0,89	0,4190	0,95	1,07	62.629,00 €
24900324	219,46	91,00	89,00		0,89	0,4190	0,95	1,06	49.545,22 €
24900325	287,20	143,00	71,00		0,89	0,3958	0,95	1,04	91.188,00 €
24900357	118,00	108,00	38,00		1,10	0,5548	1,00	1,05	78.000,00 €
Medias	224,00	116,58	42,18	7,65	1,05	0,5999	0,98	1,05	101.444,90 €

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 4.1.5 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 4.2.1 de este documento), con las características de la parcela media de la muestra se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación:

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

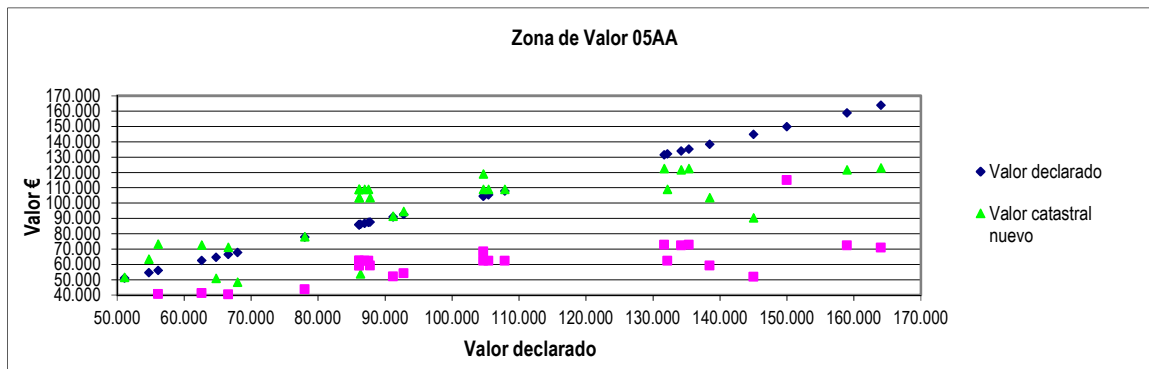
Siendo:

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

Características del bien inmobiliario medio de la muestra														
Superficie				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		
224,00	116,58	42,18	8,94	1,05	1.992	502,32	1,50	0,5999	0,98	1,23	1,05	1,00	101.444,90 €	160,18 €/m2

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 160,18 €/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 en 0,85 veces la desviación típica entre la media del valor declarado y el valor aditivo obtenido con las características del cuadro anterior.

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

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media de la muestra	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
				Vivienda	Almacén	Porche
Superficie parcela		224,00 m ²	253,10 m ²	253,00 m ²		
Superficie construida	Vivienda	116,58 m ²	121,04 m ²	121,00 m ²		
	Almacén	42,18 m ²	76,59 m ²		77,00 m ²	
	Porche	8,94 m ²	4,77 m ²			5,00 m ²
Coeficiente de valor tipo medio		1,05	1,04	1,10	0,59	0,48
Año de construcción		1.982	1.983	2.019	2.019	2.019
Edificabilidad real	Vivienda	0,52 m ² /m ²	0,48 m ² /m ²	0,47 m ² /m ²		
	Otros usos	0,23 m ² /m ²	0,32 m ² /m ²		0,32 m ² /m ²	
Edificabilidad ponencia	Vivienda	0,68 m ² /m ²	0,70 m ² /m ²	0,70 m ² /m ²		
	Otros usos	0,35 m ² /m ²	0,47 m ² /m ²		0,47 m ² /m ²	
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	502,32 €/m ²	497,54 €/m ²	572,00 €/m ²		
	Otros usos	269,43 €/m ²	267,03 €/m ²		307,00 €/m ²	250,00 €/m ²
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5999	0,5398	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,98	0,97	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		78.533,64 €	83.068,67 €	113.138,00 €	39.511,00 €	2.166,00 €
Valor suelo sin consolidar		4.549,67 €	6.460,92 €	6.411,33 €		
Valor por m ² construido		468,28 €/m ²	410,43 €/m ²	762,64 €/m ²		
Valor de repercusión del suelo		85,86 €/m ²	85,00 €/m ²	85,00 €/m ²	45,00 €/m ²	

Anexo de Valoración

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la parcela tipo 05AA de la zona de valor 05 es de 1.055,00 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 904,00 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 482,00 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

3.6 Zona de valor 06. Ensanches residenciales con viviendas unifamiliares en edificio adosado al sur del casco histórico

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, 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	
24900166	124,09	135,97	24,58	3,01	1,16	0,7172	1,00	1,04	114.121,98 €
24900165	124,80	139,67	25,75	3,44	1,16	0,7172	1,00	1,04	114.121,98 €
24900178	137,79	113,52	25,90	5,70	1,10	0,6880	1,00	1,05	111.992,60 €
24900180	130,17	113,52	25,90	5,70	1,10	0,6880	1,00	1,05	82.119,96 €
24900135	130,01	112,28	21,13	3,82	1,10	0,7072	1,00	1,05	82.119,96 €
24900143	129,97	110,36	22,37	3,30	1,10	0,7072	1,00	1,05	74.532,18 €
24900145	130,02	110,38	22,39	3,30	1,10	0,7072	1,00	1,05	74.532,18 €
24900136	130,02	110,36	22,37	3,30	1,10	0,7072	1,00	1,05	77.061,44 €
24900150	222,27	112,58	21,44	3,57	1,16	0,7072	1,00	1,05	80.838,66 €
24900179	130,05	111,13	20,77	3,89	1,10	0,7072	1,00	1,05	82.119,96 €
24900144	130,03	110,89	21,73	3,71	1,10	0,7072	1,00	1,05	82.119,96 €
24900138	130,02	110,88	21,72	3,72	1,10	0,7072	1,00	1,05	82.119,96 €
24900181	137,10	98,20	24,40		1,16	0,7072	1,00	1,06	95.986,92 €
24900182	137,10	98,20	24,40		1,16	0,7072	1,00	1,06	100.930,00 €
24900140	130,02	107,43	20,15	1,35	1,10	0,7072	1,00	1,06	82.119,96 €
24900139	139,91	107,41	22,63	1,35	1,16	0,7072	1,00	1,06	82.119,96 €
Medias	137,09	112,67	22,98	3,51	1,12	0,7061	1,00	1,05	88.684,85 €

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 4.1.6 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 4.2.1 de este documento), con las características de la parcela media de la muestra se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación:

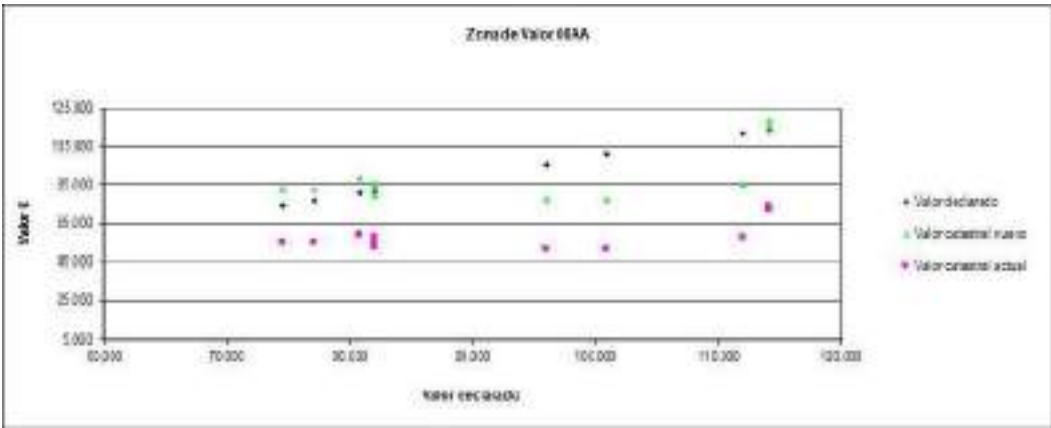
$$VR_{i10} = \frac{VM_{i0} - \sum_j VAC_{ij0}}{\sum_j ks_{ij} * r_{ij} * SCC_{ij0} + \sum_j r_{ij} * (E_{ij} * S_{i0} - SCC_{ij})}$$

Siendo:

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

Características del bien inmobiliario medio de la muestra														
Superficie				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		
136,68	112,72	23,15	3,23	1,12	2.005	535,81	1,50	0,7050	1,00	1,23	1,05	1,00	88.298,68 €	101,09 €/m2

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 101,09 €/m2 sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



El artículo 22.1 de la LFRRTC establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; por lo tanto, para que los nuevos valores catastrales no excedan del valor declarado, se procede a su corrección mediante la reducción del mismo en 0,85 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		136,68 m2	179,53 m2	180,00 m2		
Superficie construida	Vivienda	112,72 m2	132,97 m2	133,00 m2		
	Almacén	23,15 m2	50,58 m2		51,00 m2	
	Porche	3,23 m2	6,62 m2			7,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		1,12	1,12	1,10	0,59	0,48
Año de construcción		2.005	2.001	2.019	2.019	2.019
Edificabilidad real	Vivienda	0,82 m2/m2	0,74 m2/m2	0,73 m2/m2		
	Otros usos	0,19 m2/m2	0,32 m2/m2		0,32 m2/m2	
Edificabilidad ponencia	Vivienda	0,83 m2/m2	0,74 m2/m2	0,73 m2/m2		
	Otros usos	0,19 m2/m2	0,31 m2/m2		0,32 m2/m2	
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	535,81 €/m2	535,81 €/m2	572,00 €/m2		
	Otros usos	287,39 €/m2	287,58 €/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	0,5999	0,5398	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,98	0,97	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	1,04	1,04	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior/exterior	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado		81.548,14 €	99.298,33 €	121.618,00 €	24.852,00 €	2.853,00 €
Valor suelo sin consolidar						
Valor por m2 construido		586,26 €/m2	522,14 €/m2	781,80 €/m2		
Valor de repercusión del suelo		95,24 €/m2	95,00 €/m2	95,00 €/m2	50,00 €/m2	

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la parcela tipo 06AA de la zona de valor 06 es de 1.062,00 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 915,00 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 488,00 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

3.7 Zona de valor 07. Áreas industriales

3.7.1 Análisis de mercado de suelos

Zona de valor situada al noroeste del casco urbano residencial, en la salida hacia Valtierra, que incluye tanto el polígono industrial consolidado como los terrenos urbanizables destinados a dicho uso y ubicados al otro lado de la carretera.

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

Anexo de Valoración

urbanización, no estimándose los coeficientes correctores del valor del suelo dadas las características de la zona de valoración delimitada.

Suelos						
Código de identificación	Superficie parcela	Superficie edificable		Cargas de urbanización por m2	Valor declarado actualizado	Valor m2 actualizado
		Uso predominante	Resto de usos			
	7.363,00	4.049,65	1.398,97		174.963,63 €	23,76 €/m2
3200542	750,00	555,00			39.329,38 €	52,44 €/m2
Medias	4.056,50	2.302,33	699,49		107.146,51 €	38,10 €/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:

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

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_{iok}	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

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 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		1.071,48 m2	1.071,00 m2	
Superficie construida	Nave industrial	459,84 m2	460,00 m2	
	Entreplanta	97,97 m2		98,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		0,55	0,50	0,25
Año de construcción		1.997	2.019	2.019
Edificabilidad real	Planta baja	0,42 m2/m2	0,42 m2/m2	
	Resto plantas	0,10 m2/m2		0,10 m2/m2
Edificabilidad ponencia	Planta baja	0,64 m2/m2	0,63 m2/m2	
	Resto plantas	0,12 m2/m2		0,13 m2/m2
Coste ejecución material estimado (Em)	Nave industrial	229,63 €/m2	260,00 €/m2	
	Entreplanta	114,82 €/m2		130,00 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,6456	1,0000	1,0000

Anexo de Valoración

Características de la media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada	
			Nave industrial	Entreplanta
	Uso	0,90	1,00	1,00
	Conservación	0,99	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15	1,15
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		149.308,42 €	193.431,00 €	21.344,00 €
Valor suelo sin consolidar		8.425,32 €	8.426,47 €	
Valor por m2 construido		267,67 €/m2	384,90 €/m2	
Valor de repercusión del suelo		36,00 €/m2	36,00 €/m2	18,00 €/m2

El valor estimado para la nave industrial de nueva construcción en la parcela tipo 07II de la zona de valor 07 es de 406,00 €/m2 de superficie construida.

El valor estimado para el local industrial de nueva construcción en planta elevada en la parcela tipo 07II de la zona de valor 07 es de 203,00 €/m2 de superficie construida

3.8. Zona de valor 08GG. Polígono ganadero y de almacenes agrícolas

3.8.1. Análisis de mercado de suelos

Zona de valor que incluye los suelos destinados a la implantación de nuevas granjas y almacenes agrícolas en el paraje de La Plana de Valtierra.

Los terrenos sobre los que se pretende implantar la nueva zona ganadera corresponden a la ampliación de la zona existente de igual uso con suelos de titularidad municipal, fijándose, por parte del Ayuntamiento, un valor de 8 €/m2 de parcela neta urbanizada con una edificabilidad de 0,25 m2/m2, según establece la modificación del Plan Municipal de Valtierra, ampliación del Polígono Ganadero, aprobado mediante Orden Foral 45/2009 de 17 de marzo, en vigor desde el 15 de mayo de 2.009.

Parcelas netas para uso agropecuario	151.008,00 m2
Espacios verdes públicos	104.642,00 m2
Equipamiento polivalente	8.595,00 m2
Red viaria	24.722,00 m2
Total actuación	288.967,00 m2
Edificabilidad	0,25 m2/m2
Superficie edificable	37.752,00 m2
Valor parcelas netas	1.208.064,00 €
Valor de repercusión de suelo	32,00 €/m2

Con las características estimadas para la obtención del valor de repercusión del suelo de la parcela tipo y considerando que la actual coyuntura del sector de la construcción ha reducido las expectativas de obtención de beneficios en la promoción de naves industriales, se establece la siguiente tabla:

Anexo de Valoración

Características de la parcela tipo		Parcela tipo adoptada
Superficie parcela		5.000,00 m2
Uso		Nave agrícola
Planta		Baja
Superficie construida		1.250,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		0,34
Año de construcción		2.019
Edificabilidad ponencia		0,25 m2/m2
Coste ejecución material estimado (Em)		177,00 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000
	Conservación	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15
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		355.750,00 €
Valor por m2 construido		284,60 €/m2
Valor de repercusión del suelo		32,00 €/m2

El valor estimado para la almacén agrícola de nueva construcción en la parcela tipo 08GG de la zona de valor 08 es de 285,00 €/m2 de superficie construida.

3.9 Zona de valor 09. Diseminado

3.9.1 Parcela tipo 09DD. Análisis de mercado de casa de campo con uso residencial

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

No pudiendo contar con muestras de mercado, debido al escaso número de construcciones en suelo no urbanizable, se establece el valor de repercusión por comparación con el asignado a la zona de valor que presenta una menor cuantía 53 €/m2 de la zona de valor 01HA, fijándose una proporción del 25 % con respecto al citado valor de repercusión, para usos diferentes al almacenaje, agrario e industrial; para estos últimos usos se establece un valor de repercusión de 3,00 €/m2.

Características de la parcela tipo		Parcela tipo adoptada	
		Casa de campo con uso residencial	Porche
Superficie parcela		350,00 m2	
Superficie construida	Casa de campo con uso residencial	30,00 m2	
	Porche		15,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		1,02	0,48
Año de construcción		2.019	2.019

Anexo de Valoración

Características de la parcela tipo		Parcela tipo adoptada	
		Casa de campo con uso residencial	Porche
Edificabilidad real	Casa de campo con uso residencial	0,08 m2/m2	
	Otros usos		0,04 m2/m2
Edificabilidad ponencia	Casa de campo con uso residencial	0,08 m2/m2	
	Otros usos		0,04 m2/m2
Coste ejecución material estimado (Em)	Casa de campo con uso residencial	530,00 €/m2	
	Otros usos		250,00 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40	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	1,08	1,00
	Planta	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00
Valor medio estimado		23.354,00 €	5.607,00 €
Valor suelo libre consolidado		610,00 €	305,00 €
Valor por m2 construido		543,58 €/m2	
Valor de repercusión del suelo		13,00 €/m2	3,00 €/m2

El valor estimado para la casa de campo de nueva construcción en la parcela tipo 09DD de la zona de valor 09 es de 958,00 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 759,00 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

El valor estimado para el almacén de nueva construcción en la parcela tipo 09DD de la zona de valor 09 es de 354,00 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado

3.10 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, corriéndose 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

Anexo de Valoración

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_{ij}	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_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
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)		1,15	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

3.11 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.

Anexo de Valoración

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}	Coefficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en el polígono fiscal i
S_v	Superficie de la unidad inmobiliaria tipo de uso vivienda.

Características de la 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
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 I.

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	11,29 m ²
Superficie 1 baños	4,95 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	100,94 m ²
Fachada a calle	22,21 ml
Tabicón distribuciones	39,45 ml
Tabique distribuciones	7,66 ml
Superficie construida	118,00 m ²
Carpintería exterior	18,27 m ²
Carpintería interior	14,79 m ²
Superficie parcela	122,00 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		118,00 m ²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	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	0,14448	17,05 €	2,46 €	0,431
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	72,34 €	2,53 €	0,443
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,06442	95,10 €	6,13 €	1,071
	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,04506	149,78 €	6,75 €	1,180
	Total capítulo cimentación por m ² construido				17,87 €	3,124
Saneamiento Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,02008	29,96 €	0,60 €	0,105
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	23,14 €	0,44 €	0,077
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	19,01 €	1,72 €	0,301
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	17,67 €	0,28 €	0,049
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,01235	161,98 €	2,00 €	0,350
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	185,26 €	2,82 €	0,492
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				7,86 €	1,374
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,01983	132,60 €	2,63 €	0,460
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,01983	132,60 €	2,63 €	0,460
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00617	1.298,19 €	8,01 €	1,401
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,03395	23,23 €	0,79 €	0,138
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,09259	24,28 €	2,25 €	0,393
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,15432	9,41 €	1,45 €	0,254
	Total capítulo acometidas por m ² construido				17,76 €	3,105
Estructura Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m ³	0,02166	262,45 €	5,69 €	0,994
	Hierro en Total de la estructura 1 m ² construido	kg	11,0039	0,79 €	8,67 €	1,516
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en Total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16809	55,14 €	9,27 €	1,620
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,79333	11,01 €	8,73 €	1,526
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,79 €	0,87 €	0,152
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,72787	6,55 €	4,77 €	0,834
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	24,86 €	24,86 €	4,346
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,52 €	0,52 €	0,092
	Total capítulo estructura por m ² construido				63,38 €	11,080
Cubierta 3 Alturas 100,00 %	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	0,33333	35,82 €	11,94 €	2,088
	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	1,00000	32,40 €	32,40 €	5,665
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02423	34,61 €	0,84 €	0,147

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma		Adosado			118,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
Inclinada 2 Alturas	Canalón de PVC	ml	0,07048	27,22 €	1,92 €	0,335
	Bajante de PVC D=83 mm	ml	0,06344	22,46 €	1,42 €	0,249
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,06344	137,04 €	8,69 €	1,520
	Total capítulo cubierta por m² construido				57,22 €	10,004
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02542	392,70 €	9,98 €	1,745
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,08305	13,21 €	1,10 €	0,192
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,06610	13,21 €	0,87 €	0,153
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m³/hr,	ud	0,02542	112,70 €	2,87 €	0,501
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,08305	13,21 €	1,10 €	0,192
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02542	19,83 €	0,50 €	0,088
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,04237	19,83 €	0,84 €	0,147
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06780	17,05 €	1,16 €	0,202
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				18,42 €	3,220
Tabiquerías Coef. Facha. 0,22 ml/m² sum Coef. Ventil. 0,181 m²/m² sum	Fachada calle 1/2 asta lhd+COTEGRAN RPB	m²	0,44470	41,78 €	18,58 €	3,248
	Tabique de fachada calle	m²	0,35406	16,45 €	5,82 €	1,018
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12251	18,37 €	2,25 €	0,393
	Alfeizar en ventanas 30x5 cm.	ml	0,10157	20,20 €	2,05 €	0,359
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	1,04806	22,53 €	23,61 €	4,128
	Tabicón distribuciones	m²	0,58526	21,58 €	12,63 €	2,208
	Tabique en distribuciones	m²	0,20290	16,45 €	3,34 €	0,583
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				68,28 €	11,937
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	2,12965	9,63 €	20,51 €	3,585
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,78809	10,28 €	8,10 €	1,417
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m²	0,03390	15,89 €	0,54 €	0,094
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,11 Euros/m² compra)	m²	0,58745	22,94 €	13,48 €	2,356
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				42,63 €	7,452
Aislamientos	Aislamiento camaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m³	m²	0,37363	6,80 €	2,54 €	0,444
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	1,06344	4,54 €	4,82 €	0,843
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,03952	14,51 €	0,57 €	0,100
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,05932	13,87 €	0,82 €	0,144
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				8,76 €	1,532
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (5,40 Euros/m² compra)	m²	0,16303	30,13 €	4,91 €	0,859
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (5,40 Euros/m² compra)	m²	0,69243	30,13 €	20,86 €	3,648
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,76390	3,75 €	2,87 €	0,501
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,24407	47,73 €	11,65 €	2,037
	Zanquín madera en gradass	ud	0,27119	3,75 €	1,02 €	0,178
	Total capítulo de solados por m² construido				41,31 €	7,222
Carpintería exterior 0,181 m²/m² sum	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m²	0,13781	104,93 €	14,46 €	2,528
	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m²	0,01703	91,28 €	1,55 €	0,272
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40331	4,83 €	1,95 €	0,341
	Colocacion carpintería exterior	m²	0,15484	24,85 €	3,85 €	0,673
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40331	1,89 €	0,76 €	0,134
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,12251	25,01 €	3,06 €	0,536
	Persiana de plástico totalmente instalada	m²	0,18384	17,75 €	3,26 €	0,570
	Vidrio climait 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m²	0,13935	20,57 €	2,87 €	0,501
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				31,77 €	5,554
Carpintería interior 0,125 m²/m² sum	Puerta acceso vivienda 2,20x1,20 madera maciza incluso barniz	ud	0,00847	466,48 €	3,95 €	0,691
	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,04788	166,05 €	7,95 €	1,390
	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,03390	159,17 €	5,40 €	0,943
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,01695	172,03 €	2,92 €	0,510
	Colocación de cercos interiores	m²	0,19860	13,23 €	2,63 €	0,459
	Barandado escalera de 90 cm, perfilera metálica y pasamanos madera.	ml	0,08475	98,05 €	8,31 €	1,453
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				31,15 €	5,446
Fontanería Cocina 1 Baño 1 Aseo 1	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00847	312,55 €	2,65 €	0,463
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ml	0,17627	13,37 €	2,36 €	0,412
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00847	123,42 €	1,05 €	0,183
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00847	237,34 €	2,01 €	0,352
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00847	157,22 €	1,33 €	0,233
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00847	337,73 €	2,86 €	0,500
	Bañera 1,20, lavabo, inodoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00847	407,79 €	3,46 €	0,604
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00847	267,84 €	2,27 €	0,397
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00847	429,58 €	3,64 €	0,636
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00847	516,85 €	4,38 €	0,766
	Ayudas albañilería	ud	0,00847	347,93 €	2,95 €	0,515

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma				Adosado		118,00	m²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%		
	Total capítulo de fontanería por m² construido				28,95 €	5,062		
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00847	1.563,96 €	13,25 €	2,317		
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,08729	10,50 €	0,92 €	0,160		
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00847	1.716,84 €	14,55 €	2,544		
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,70148	13,77 €	9,66 €	1,689		
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08897	138,90 €	12,36 €	2,160		
	Ayudas de albañilería	ud	0,00847	158,41 €	1,34 €	0,235		
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				52,08 €	9,105		
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,00847	1.968,84 €	16,69 €	2,917		
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00847	678,96 €	5,75 €	1,006		
	Total capítulo de energía solar por m² construido				22,44 €	3,923		
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00617	66,28 €	0,41 €	0,072		
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,14691	9,41 €	1,38 €	0,242		
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00847	181,81 €	1,54 €	0,269		
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00847	276,46 €	2,34 €	0,410		
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00847	1.142,63 €	9,68 €	1,693		
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00847	213,76 €	1,81 €	0,317		
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00617	286,85 €	1,77 €	0,310		
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00617	2.783,08 €	17,18 €	3,003		
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00847	377,07 €	3,20 €	0,559		
		Total capítulo de electricidad por m² construido				39,32 €	6,873	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00141	315,62 €	0,45 €	0,078		
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,01412	51,50 €	0,73 €	0,127		
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,02401	9,58 €	0,23 €	0,040		
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,01412	6,34 €	0,09 €	0,016		
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00141	112,49 €	0,16 €	0,028		
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,02119	5,60 €	0,12 €	0,021		
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00141	648,10 €	0,92 €	0,160		
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00141	1.699,07 €	2,40 €	0,420		
	11 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,08475	11,78 €	1,00 €	0,175	
		Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,08475	11,71 €	0,99 €	0,173	
Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.		ml	0,08475	10,46 €	0,89 €	0,155		
3 Tomas ser.	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00071	112,66 €	0,08 €	0,014		
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00847	81,92 €	0,69 €	0,121		
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02542	98,55 €	2,51 €	0,438		
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00847	119,75 €	1,01 €	0,177		
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				12,26 €	2,143		
Pintura	Gotelé al temple en paredes	m²	2,05507	1,58 €	3,24 €	0,567		
	Gotelé al temple en techos	m²	0,69243	1,58 €	1,09 €	0,191		
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,16303	3,04 €	0,50 €	0,087		
		Total capítulo de pintura por m² construido				4,83 €	0,845	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	5,71 €	5,71 €	0,999		
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				5,71 €	0,999		
	Total de ejecución material por m². construido de unifamiliar tipo			118,00 m²	572,00 €	100,00		

Anexo de Valoración

4.1.2 Zona de valor 02. Casco Histórico II.

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.....	9,35 m ²	Superficie construida privada....	85,06 m ²
Superficie 1 baño.....	4,32 m ²	P.P. común rellano escalera.....	6,35 m ²
Superficie aseo.....	3,14 m ²	P.P. común portal de acceso.....	4,03 m ²
Superficie útil.....	74,84 m ²	P.P. sala cuarto calderas.....	2,19 m ²
Fachada a calle.....	9,02 ml	P.P. cuarto de contadores.....	1,03 m ²
Fachada a patios.....	5,64 ml	Superficie construida.....	107,00 m ²
Medianil 1/2 asta.....	20,43 ml	Carpintería exterior.....	8,17 m ²
Tabicón distribuciones.....	23,92 ml	Carpintería interior.....	17,57 m ²
Tabique distribuciones.....	15,29 ml	Altura edificación.....	S+B+2
Conductos ventilación.....	0,45 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						107,00 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	0,02905	43,38 €	1,26 €	0,255
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,00354	71,34 €	0,25 €	0,051
	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,02550	125,92 €	3,21 €	0,650
	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,92 €	0,76 €	0,153
	Total capítulo cimentación por m ² construido.				5,48 €	1,109
Saneamiento Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,01515	29,37 €	0,44 €	0,090
	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	43,26 €	0,06 €	0,012
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	33,14 €	0,12 €	0,024
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	26,00 €	0,43 €	0,088
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	21,17 €	1,31 €	0,266
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	19,60 €	0,22 €	0,044
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	211,39 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	167,57 €	0,52 €	0,105
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	134,27 €	0,96 €	0,194
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				4,07 €	0,825
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	153,95 €	0,75 €	0,151
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	162,48 €	0,79 €	0,159
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00040	1.655,61 €	0,67 €	0,135
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00040	4.150,45 €	1,67 €	0,338
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,05140	27,18 €	1,40 €	0,283
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00925	27,61 €	0,26 €	0,052
	Caja general de protección	ud	0,00058	388,26 €	0,23 €	0,046
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01849	37,49 €	0,69 €	0,140
	Total capítulo acometidas por m ² construido				6,44 €	1,303
Estructura Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	12,2789	0,92 €	11,32 €	2,292
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,17867	63,94 €	11,42 €	2,313
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,75001	12,88 €	9,66 €	1,955
	Mallazo 20/30/5 por 1m ² estructura	m ²	1,10000	0,92 €	1,02 €	0,206
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,76776	7,70 €	5,91 €	1,197
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	23,58 €	23,58 €	4,773
	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				63,53 €	12,859
Cubierta 4	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,25000	64,47 €	16,12 €	3,262
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	40,49 €	0,74 €	0,149
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	67,04 €	1,68 €	0,339
	Canalón de PVC	ml	0,03594	29,65 €	1,07 €	0,216
	Bajante de pluviales PVC D=83 mm	ml	0,04313	23,54 €	1,02 €	0,206
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,03235	133,47 €	4,32 €	0,874

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						107,00 m² construido.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec. uni.	Valor m²	%
	Total capítulo cubierta por m² construido				24,93 €	5,046
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0060 m²/m²	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00935	438,83 €	4,10 €	0,830
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m³/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00935	217,14 €	2,03 €	0,411
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,04393	14,58 €	0,64 €	0,130
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,05607	12,81 €	0,72 €	0,145
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02804	21,01 €	0,59 €	0,119
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,04393	14,58 €	0,64 €	0,130
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03738	48,49 €	1,81 €	0,367
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,06542	18,63 €	1,22 €	0,247
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				11,75 €	2,379
Tabiquerías Coef. Fach. 0,12058 ml/m² SUM Coef. vennti. 0,1092 m²/m² sum Superficie ocupada 0,0931 m²/m²	Fachada calle 1/2 asta caravista 7 ,incluso manchado	m²	0,21726	63,25 €	13,74 €	2,782
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,36934	5,03 €	1,86 €	0,376
	Tabique de fachada calle	m²	0,16639	16,68 €	2,77 €	0,562
	Fachada patio 1/2 asta lhd, enfoscado pintado	m²	0,14962	46,66 €	6,98 €	1,413
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm. lámina asf.	ml	0,13707	5,03 €	0,69 €	0,140
	Tabique de fachada patio	m²	0,14259	16,68 €	2,38 €	0,481
	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,04217	40,36 €	1,70 €	0,345
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06485	19,73 €	1,28 €	0,259
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05027	23,63 €	1,19 €	0,240
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,13639	23,77 €	3,24 €	0,656
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m²	0,47881	13,64 €	6,53 €	1,322
	Tabicón distribuciones	m²	0,50979	20,90 €	10,65 €	2,157
	Tabique en distribuciones	m²	0,32398	16,68 €	5,40 €	1,094
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				58,42 €	11,826
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,65926	9,51 €	15,78 €	3,194
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,54420	10,22 €	5,56 €	1,126
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m²	0,15525	17,16 €	2,66 €	0,539
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,11 €/m² compra)	m²	0,60871	24,88 €	15,15 €	3,066
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				39,15 €	7,924
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m²	0,30851	6,97 €	2,15 €	0,436
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,28235	5,31 €	1,50 €	0,303
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	m²	0,34972	4,75 €	1,66 €	0,336
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,34972	3,61 €	1,26 €	0,256
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,06854	16,97 €	1,16 €	0,235
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,15421	14,03 €	2,16 €	0,438
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				9,90 €	2,004
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (6 €/m² compra), pegado, incluso solera	m²	0,15713	32,33 €	5,08 €	1,028
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m²	0,54232	32,34 €	17,54 €	3,550
	Rodapié DM 7x1,20 cm barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,63237	3,65 €	2,31 €	0,468
	Total capítulo de solados por m² construido				24,93 €	5,046
Carpintería exterior 0,1092 m²/m² sum	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m²	0,06798	115,66 €	7,86 €	1,592
	Balcón madera pino del país incluso pintura 1,60x2,20 m.	m²	0,00840	107,63 €	0,90 €	0,183
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,24858	5,65 €	1,41 €	0,284
	Colocación carpintería exterior	m²	0,07638	26,88 €	2,05 €	0,416
	Sellado carpintería exterior	ml	0,24858	1,97 €	0,49 €	0,099
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,06485	28,04 €	1,82 €	0,368
	Persiana de plástico totalmente instalada	m²	0,09318	20,03 €	1,87 €	0,378
	Vidrio climalit 4+12+4 sobre carpintería madera	m²	0,06874	24,06 €	1,65 €	0,335
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				18,05 €	3,655
Carpintería interior 0,235 m²/m² sum	Puerta entrada lisa RF-30 incluso barniz	m²	0,00935	354,24 €	3,31 €	0,670
	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	m²	0,03411	171,45 €	5,85 €	1,184
	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	m²	0,02804	158,76 €	4,45 €	0,901
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	m²	0,01869	183,23 €	3,42 €	0,693
	Colocación de cercos interiores	m²	0,16421	15,47 €	2,54 €	0,514
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				19,58 €	3,963
Fontanería Cocina 1 Baño 1 Aseo 1	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00117	1.345,38 €	1,57 €	0,318
	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00935	127,61 €	1,19 €	0,241
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,18178	12,33 €	2,24 €	0,454
	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,00935	178,47 €	1,67 €	0,338
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00935	249,73 €	2,33 €	0,472
	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,00935	238,93 €	2,23 €	0,452
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00935	306,89 €	2,87 €	0,581
	Bañera 1,2, lavabo, inodoro "Victoria" grifería monomando Victoria aseo	ud	0,00935	449,57 €	4,20 €	0,851
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,00935	267,90 €	2,50 €	0,507

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						107,00 m² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Valor m²	%
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00935	392,36 €	3,67 €	0,742
	Bañera 1,7, lavabo, inodoro, bidé, "Victoria" grifería Monomando Victoria baño	ud	0,00935	569,21 €	5,32 €	1,077
	Ayudas albañilería	ud	0,00935	353,49 €	3,30 €	0,669
	Total capítulo de fontanería por m² construido				33,10 €	6,701
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00058	2.382,44 €	1,39 €	0,282
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00058	12.487,95 €	7,29 €	1,477
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00058	12.912,54 €	7,54 €	1,527
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00058	1.731,75 €	1,01 €	0,205
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00058	1.921,55 €	1,12 €	0,227
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00058	3.841,91 €	2,24 €	0,454
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00058	7.728,22 €	4,51 €	0,914
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00058	15.370,66 €	8,98 €	1,817
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,05491	69,37 €	3,81 €	0,771
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,05491	57,42 €	3,15 €	0,638
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00935	675,53 €	6,31 €	1,278
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,52109	11,12 €	5,79 €	1,173
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07274	134,86 €	9,81 €	1,986
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00905	261,09 €	2,36 €	0,479
	Ayudas de albañilería	ud	0,00935	215,89 €	2,02 €	0,408
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				67,36 €	13,635
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00935	1.092,87 €	10,21 €	2,068
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00935	575,75 €	5,38 €	1,089
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00935	126,17 €	1,18 €	0,239
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00935	89,57 €	0,84 €	0,169
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00935	157,06 €	1,47 €	0,297
	Total capítulo de energía solar por m² construido				19,08 €	3,862
Electricidad	Unidad de contador en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00935	74,13 €	0,69 €	0,140
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación alta 8 kw	ml	0,18178	13,07 €	2,37 €	0,481
	Cuadro de protección electrificación alta 8Kw 5 circuitos + 2 calefacción	ud	0,00935	182,93 €	1,71 €	0,346
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00935	252,26 €	2,36 €	0,477
	Puntos de luz, tomas de energía, punto de timbre vivienda	ud	0,00935	1.123,00 €	10,50 €	2,125
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00935	116,32 €	1,09 €	0,220
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00935	68,22 €	0,64 €	0,129
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00041	3.129,57 €	1,27 €	0,257
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00935	421,10 €	3,94 €	0,797
	Total capítulo de electricidad por m² construido				24,56 €	4,971
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00047	402,45 €	0,19 €	0,038
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00467	58,78 €	0,27 €	0,056
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00794	11,62 €	0,09 €	0,019
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00467	8,04 €	0,04 €	0,008
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00047	131,60 €	0,06 €	0,012
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00047	113,23 €	0,05 €	0,011
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00701	6,55 €	0,05 €	0,009
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00047	758,24 €	0,35 €	0,072
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00047	1.902,09 €	0,89 €	0,180
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02991	11,05 €	0,33 €	0,067
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,03084	13,70 €	0,42 €	0,086
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,03084	12,24 €	0,38 €	0,076
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00280	215,40 €	0,60 €	0,122
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00280	131,81 €	0,37 €	0,075
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00935	95,85 €	0,90 €	0,181
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02804	115,30 €	3,23 €	0,654
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00935	140,10 €	1,31 €	0,265
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				9,54 €	1,931
Pintura	Gotelé al temple en paredes	m²	1,62884	2,09 €	3,41 €	0,690
	Gotelé al temple en techos	m²	0,54232	2,09 €	1,13 €	0,230
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,15713	3,80 €	0,60 €	0,121
	Total capítulo de pintura por m² construido				5,14 €	1,040
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00935	219,40 €	2,05 €	0,415
	Total capítulo de varios por m² construido				2,05 €	0,415
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	4,70 €	4,70 €	0,951
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				4,70 €	0,951
Elementos comunes	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo	m²	0,05548	305,18 €	16,93 €	3,427
	Portal de acceso, fachada caravista, pavimento de terrazo	m²	0,02887	481,49 €	13,90 €	2,814

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						107,00 m² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Valor m²	%
Superficie ocupada	Cuartos de contadores de agua, gas, electricidad y telecomunicaciones	m²	0,00752	389,89 €	2,93 €	0,593
0,0956	Recintos telecomunicaciones	m²	0,00371	435,44 €	1,62 €	0,327
m²/m²	Sala de calderas calefacción	m²	0,01025	670,97 €	6,88 €	1,392
	Total capítulo de elementos comunes por m² construido				42,25 €	8,553
	Total de ejecución material por m². construido de vivienda		107,00 m²		494,00 €	100,0

4.1.3 Zona de valor 03. Casco Histórico III.

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.....	10,63 m²	Superficie construida privada....	99,63 m²
Superficie 1 baño.....	4,32 m²	P.P. común rellano escalera.....	6,58 m²
Superficie aseo.....	3,14 m²	P.P. común portal de acceso.....	4,03 m²
Superficie útil.....	87,37 m²	P.P. sala cuarto calderas.....	2,19 m²
Fachada a calle.....	10,54 ml	P.P. cuarto de contadores.....	1,03 m²
Fachada a patios.....	7,17 ml	Superficie construida.....	123,00 m²
Medianil 1/2 asta.....	20,83 ml	Carpintería exterior.....	9,54 m²
Tabicón distribuciones.....	25,75 ml	Carpintería interior.....	17,57 m²
Tabique distribuciones.....	16,47 ml	Altura edificación.....	S+B+2
Conductos ventilación.....	0,45 m²	Altura de planta.....	2,6+0,30

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva tipo por m² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						123,00 m² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Valor m²	%
Cimentación terreno 4 Kg/cm² 0,10 ml horm. lim.	Excavación de zapatas en terreno resistencia indicada, incluso replanteos	m³	0,02905	46,07 €	1,34 €	0,271
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,00354	75,77 €	0,27 €	0,054
	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,02550	133,74 €	3,41 €	0,690
	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,98 €	0,80 €	0,163
	Total capítulo cimentación por m² construido.				5,82 €	1,178
Saneamiento Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,01515	31,19 €	0,47 €	0,096
	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	45,95 €	0,06 €	0,013
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	35,20 €	0,13 €	0,025
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	27,61 €	0,46 €	0,093
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	22,48 €	1,40 €	0,283
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	20,82 €	0,23 €	0,046
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	224,51 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	177,97 €	0,55 €	0,111
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	142,61 €	1,02 €	0,206
	Total capítulo saneamiento por m² construido				4,33 €	0,876
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	168,23 €	0,82 €	0,165
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	177,29 €	0,86 €	0,174
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.758,37 €	0,64 €	0,130
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,51 €	0,306
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04472	28,86 €	1,29 €	0,261
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00826	29,58 €	0,24 €	0,049
	Caja general de protección	ud	0,00051	412,36 €	0,21 €	0,043
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01653	39,81 €	0,66 €	0,133
	Total capítulo acometidas por m² construido				6,23 €	1,261
Estructura Sótano 1 Planta baja 1	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	12,2789	0,98 €	12,02 €	2,434
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,17867	67,91 €	12,13 €	2,456
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,75001	13,68 €	10,26 €	2,076
	Mallazo 20/30/5 por 1m² estructura	m²	1,10000	0,98 €	1,08 €	0,218
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,76776	8,18 €	6,28 €	1,271

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						123,00 m² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec. uni.	Valor m²	%
Plantas vivi. 2	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	25,00 €	25,00 €	5,060
	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,65 €	0,65 €	0,132
	Total capítulo estructura por m² construido				67,42 €	13,648
Cubierta 4	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,25000	68,47 €	17,12 €	3,465
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	43,00 €	0,78 €	0,158
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	71,21 €	1,78 €	0,360
	Canalón de PVC	ml	0,03581	31,49 €	1,13 €	0,228
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,04298	25,00 €	1,07 €	0,218
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,03223	141,71 €	4,57 €	0,925
	Total capítulo cubierta por m² construido				26,45 €	5,354
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0052 m²/m²	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00813	466,07 €	3,79 €	0,767
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00813	230,62 €	1,87 €	0,380
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03821	15,48 €	0,59 €	0,120
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04878	13,61 €	0,66 €	0,134
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02439	22,31 €	0,54 €	0,110
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03821	15,48 €	0,59 €	0,120
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03252	51,50 €	1,67 €	0,339
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05691	19,79 €	1,13 €	0,228
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				10,86 €	2,198
Tabiquerías Coef. Facha. 0,12058 ml/m2 SUM Coef. vennti. 0,1092 m²/m² sum Superficie ocupada 0,0910 m²/m²	Fachada calle 1/2 asta caravista 7 ,incluso manchado	m²	0,21639	67,31 €	14,57 €	2,948
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,36786	5,34 €	1,97 €	0,398
	Tabique de fachada calle	m²	0,17009	17,71 €	3,01 €	0,610
	Fachada patio 1/2 asta lhd, enfoscado pintado	m²	0,16334	49,56 €	8,09 €	1,638
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,14395	5,34 €	0,77 €	0,156
	Tabique de fachada patio	m²	0,15762	17,71 €	2,79 €	0,565
	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,04283	42,87 €	1,84 €	0,372
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06586	20,96 €	1,38 €	0,279
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05105	25,10 €	1,28 €	0,259
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,13852	25,25 €	3,50 €	0,708
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m²	0,42492	14,49 €	6,16 €	1,246
	Tabicón distribuciones	m²	0,47196	22,19 €	10,47 €	2,120
	Tabique en distribuciones	m²	0,29976	17,71 €	5,31 €	1,075
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				61,13 €	12,375
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,56883	10,10 €	15,84 €	3,207
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,55763	10,85 €	6,05 €	1,225
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m²	0,15272	18,22 €	2,78 €	0,563
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,11 €/m² compra)	m²	0,54692	26,43 €	14,45 €	2,926
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				39,13 €	7,921
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m²	0,32663	7,41 €	2,42 €	0,490
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,28223	5,64 €	1,59 €	0,322
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	m²	0,35517	5,05 €	1,79 €	0,363
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,35517	3,83 €	1,36 €	0,276
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,07197	18,03 €	1,30 €	0,263
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13415	14,90 €	2,00 €	0,405
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				10,46 €	2,118
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (6 €/m² compra), pegado, incluso solera	m²	0,14706	34,33 €	5,05 €	1,022
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m²	0,56329	34,35 €	19,35 €	3,917
	Rodapié DM 7x1,20 cm barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61920	3,88 €	2,40 €	0,486
	Total capítulo de solados por m² construido				26,80 €	5,425
Carpintería exterior 0,1092 m²/m² sum	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m²	0,06904	122,84 €	8,48 €	1,717
	Balcón madera pino del país incluso pintura 1,60x2,20 m.	m²	0,00853	114,31 €	0,98 €	0,197
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25246	6,00 €	1,52 €	0,307
	Colocación carpintería exterior	m²	0,07757	28,55 €	2,21 €	0,448
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25246	2,09 €	0,53 €	0,107
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,06586	29,78 €	1,96 €	0,397
	Persiana de plástico totalmente instalada	m²	0,09464	21,27 €	2,01 €	0,407
	Vidrio climait 4+12+4 sobre carpintería madera	m²	0,06981	25,56 €	1,78 €	0,361
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				19,47 €	3,942
Carpintería interior 0,201 m²/m² sum	Puerta entrada lisa RF-30 incluso barniz	m²	0,00813	376,22 €	3,06 €	0,619
	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	m²	0,02967	182,09 €	5,40 €	1,094
	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	m²	0,02439	168,61 €	4,11 €	0,832
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	m²	0,01626	194,61 €	3,16 €	0,641
	Colocación de cercos interiores	m²	0,14285	16,43 €	2,35 €	0,475
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				18,09 €	3,661

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						123,00 m² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec. uni.	Valor m²	%
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00102	1.428,89 €	1,45 €	0,294
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00813	135,53 €	1,10 €	0,223
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15813	13,09 €	2,07 €	0,419
Baño	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,00813	189,54 €	1,54 €	0,312
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00813	265,23 €	2,16 €	0,436
Aseo	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,00813	253,76 €	2,06 €	0,418
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00813	325,94 €	2,65 €	0,536
	Bañera 1,2, lavabo, inodoro "Victoria" grifería monomando Victoria aseo	ud	0,00813	477,47 €	3,88 €	0,786
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,00813	284,52 €	2,31 €	0,468
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00813	416,72 €	3,39 €	0,686
	Bañera 1,7, lavabo, inodoro, bidé, "Victoria" grifería Monomando Victoria baño	ud	0,00813	604,54 €	4,91 €	0,995
	Ayudas albañilería	ud	0,00813	375,43 €	3,05 €	0,618
	Total capítulo de fontanería por m² construido				30,58 €	6,191
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00051	2.530,31 €	1,29 €	0,260
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00051	13.263,03 €	6,74 €	1,364
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00051	13.713,97 €	6,97 €	1,411
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00051	1.839,23 €	0,93 €	0,189
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00051	2.040,82 €	1,04 €	0,210
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00051	4.080,36 €	2,07 €	0,420
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00051	8.207,88 €	4,17 €	0,844
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00051	16.324,66 €	8,30 €	1,679
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04776	73,67 €	3,52 €	0,712
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04776	60,98 €	2,91 €	0,590
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00813	717,46 €	5,83 €	1,181
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,52921	11,81 €	6,25 €	1,265
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07388	143,23 €	10,58 €	2,142
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00788	277,30 €	2,18 €	0,442
	Ayudas de albañilería	ud	0,00813	229,29 €	1,86 €	0,377
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				64,65 €	13,087
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00813	1.160,70 €	9,44 €	1,910
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00813	611,48 €	4,97 €	1,006
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00813	134,00 €	1,09 €	0,221
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00813	95,13 €	0,77 €	0,157
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00813	166,81 €	1,36 €	0,275
	Total capítulo de energía solar por m² construido				17,63 €	3,568
Electricidad	Unidad de contador en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00813	78,73 €	0,64 €	0,130
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación alta 8 kw	ml	0,15813	13,88 €	2,19 €	0,444
	Cuadro de protección electrificación alta 8Kw 5 circuitos + 2 calefacción	ud	0,00813	194,28 €	1,58 €	0,320
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00813	293,40 €	2,39 €	0,483
	Puntos de luz, tomas de energía, punto de timbre vivienda	ud	0,00813	1.192,70 €	9,70 €	1,963
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00813	123,54 €	1,00 €	0,203
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00813	72,46 €	0,59 €	0,119
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00035	3.323,81 €	1,17 €	0,236
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00813	447,24 €	3,64 €	0,736
	Total capítulo de electricidad por m² construido				22,89 €	4,634
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00041	428,26 €	0,17 €	0,035
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00407	62,42 €	0,25 €	0,051
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00691	12,34 €	0,09 €	0,017
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00407	8,54 €	0,03 €	0,007
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00041	139,77 €	0,06 €	0,012
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00041	120,26 €	0,05 €	0,010
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00610	6,96 €	0,04 €	0,009
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00041	805,30 €	0,33 €	0,066
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00041	2.020,15 €	0,82 €	0,166
6 tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02602	11,74 €	0,31 €	0,062
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,02683	14,55 €	0,39 €	0,079
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,02683	13,00 €	0,35 €	0,071
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00244	228,77 €	0,56 €	0,113
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00244	139,99 €	0,34 €	0,069
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00813	101,80 €	0,83 €	0,168
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02439	122,46 €	2,99 €	0,605
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00813	148,79 €	1,21 €	0,245
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				8,81 €	1,784
Pintura	Gotelé al temple en paredes	m²	1,53797	2,22 €	3,42 €	0,691

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							123,00 m² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Valor m²	%	
	Gotelé al temple en techos	m²	0,56329	2,22 €	1,25 €	0,253	
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,14706	4,04 €	0,59 €	0,120	
	Total capítulo de pintura por m² construido				5,26 €	1,065	
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00813	233,02 €	1,89 €	0,383	
	Total capítulo de varios por m² construido				1,89 €	0,383	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	5,10 €	5,10 €	1,032	
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				5,10 €	1,032	
Elementos comunes	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo	m²	0,05064	317,70 €	16,09 €	3,257	
	Portal de acceso, fachada caravista, pavimento de terrazo	m²	0,02743	511,36 €	14,03 €	2,839	
Superficie ocupada	Cuartos de contadores de agua, gas, electricidad y telecomunicaciones	m²	0,00737	414,07 €	3,05 €	0,617	
0,0887	Recintos telecomunicaciones	m²	0,00323	459,17 €	1,48 €	0,300	
m²/m²	Sala de calderas calefacción	m²	0,00892	712,61 €	6,35 €	1,286	
	Total capítulo de elementos comunes por m² construido				41,00 €	8,300	
	Total de ejecución material por m². construido de vivienda		123,00 m²		494,00 €	100,0	

4.1.4 Ensanches residenciales con viviendas unifamiliares en edificio adosado en los extremos este y oeste del núcleo 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	9,87 m²
Superficie 1 baños	4,95 m²
Superficie aseo	3,00 m²
Superficie útil	83,25 m²
Fachada a calle	18,31 ml
Tabicón distribuciones	33,37 ml
Tabique distribuciones	6,32 ml
Superficie construida	98,00 m²
Carpintería exterior	15,07 m²
Carpintería interior	12,54 m²
Superficie parcela	162,00 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							Adosado	98,00 m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%		
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m³	0,13932	18,63 €	2,60 €	0,454		
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m³	0,03500	66,06 €	2,31 €	0,404		
2 Kg/cm²	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m³	0,05260	97,50 €	5,13 €	0,897		
Hormi. limpi.	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m³	0,05172	136,78 €	7,07 €	1,237		
0,50 ml	Total capítulo cimentación por m² construido				17,11 €	2,991		
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m³	0,03152	27,36 €	0,86 €	0,151		
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,02371	21,13 €	0,50 €	0,088		
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,14803	17,36 €	2,57 €	0,449		
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,02527	16,14 €	0,41 €	0,071		
1	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,01361	147,92 €	2,01 €	0,352		
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,02303	169,18 €	3,90 €	0,681		
	Total capítulo saneamiento por m² construido				10,25 €	1,792		
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02222	116,18 €	2,58 €	0,451		
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02222	116,18 €	2,58 €	0,451		
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00680	1.219,66 €	8,30 €	1,451		
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,03741	21,21 €	0,79 €	0,139		

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma			Adosado 98,00 m²			
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,10204	21,92 €	2,24 €	0,391
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm²	ml	0,17007	8,59 €	1,46 €	0,256
	Total capítulo acometidas por m² construido				17,95 €	3,139
Estructura Planta baja 1 Plantas vivi. 1	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m³	0,02608	239,67 €	6,25 €	1,093
	Hierro en Total de la estructura 1 m² construido	kg	10,8195	0,72 €	7,79 €	1,361
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en Total de la estructura 1 m² construido	m³	0,16717	50,35 €	8,42 €	1,472
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,80026	10,05 €	8,04 €	1,406
	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,72 €	0,79 €	0,139
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,72099	5,98 €	4,31 €	0,754
	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	22,61 €	22,61 €	3,952
	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,48 €	0,48 €	0,084
Total capítulo estructura por m² construido					58,69 €	10,261
Cubierta 2 Alturas 100,00 % inclinada 1 Alturas	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m²	0,56462	32,71 €	18,47 €	3,229
	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	1,00000	29,59 €	29,59 €	5,173
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,04105	31,60 €	1,30 €	0,227
	Canalón de PVC	ml	0,12119	24,86 €	3,01 €	0,527
	Bajante de PVC D=83 mm	ml	0,06439	20,51 €	1,32 €	0,231
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,10907	124,78 €	13,61 €	2,379
	Total capítulo cubierta por m² construido				67,30 €	11,766
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,03061	358,61 €	10,98 €	1,919
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,07041	12,06 €	0,85 €	0,149
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,05000	12,06 €	0,60 €	0,105
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m³/hr,	ud	0,03061	102,91 €	3,15 €	0,551
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,07041	12,06 €	0,85 €	0,149
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,03061	18,11 €	0,55 €	0,097
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,04082	18,11 €	0,74 €	0,129
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,07143	15,57 €	1,11 €	0,194
Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido					18,84 €	3,293
Tabiquerías Coef. Fach. 0,22 ml/m² sum Coef. Ventil. 0,181 m²/m² sum	Fachada calle 1/2 asta lhd+COTEGRAN RPB	m²	0,45293	38,15 €	17,28 €	3,021
	Tabique de fachada calle	m²	0,35158	15,02 €	5,28 €	0,923
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12165	16,77 €	2,04 €	0,357
	Alfeizar en ventanas 30x5 cm.	ml	0,10086	18,44 €	1,86 €	0,325
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	1,18718	20,57 €	24,42 €	4,270
	Tabicón distribuciones	m²	0,55711	19,70 €	10,98 €	1,919
	Tabique en distribuciones	m²	0,19075	15,02 €	2,87 €	0,501
Total capítulo tabiquerías por m² construido					64,73 €	11,316
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	2,16094	8,79 €	19,00 €	3,322
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,76834	9,39 €	7,21 €	1,261
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m²	0,04082	14,51 €	0,59 €	0,104
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,11 Euros/m² compra)	m²	0,68376	20,95 €	14,33 €	2,504
Total capítulo de revestimientos por m² construido					41,14 €	7,191
Aislamientos	Aislamiento camaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m³	m²	0,37101	6,21 €	2,30 €	0,403
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	1,10907	4,14 €	4,59 €	0,803
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,03925	13,25 €	0,52 €	0,091
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,07143	12,66 €	0,90 €	0,158
Total capítulo de aislamientos por m² construido					8,32 €	1,455
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (5,40 Euros/m² compra)	m²	0,18183	27,52 €	5,00 €	0,875
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (5,40 Euros/m² compra)	m²	0,66763	27,52 €	18,37 €	3,212
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,75527	3,43 €	2,59 €	0,452
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,14694	43,59 €	6,40 €	1,120
	Zanquín madera en gradas	ud	0,16327	3,43 €	0,56 €	0,098
Total capítulo de solados por m² construido					32,93 €	5,756
Carpintería exterior 0,181 m²/m² sum	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m²	0,13684	95,82 €	13,11 €	2,292
	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m²	0,01691	83,36 €	1,41 €	0,246
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40048	4,41 €	1,77 €	0,309
	Colocacion carpintería exterior	m²	0,15375	22,69 €	3,49 €	0,610
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40048	1,73 €	0,69 €	0,121
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,12165	22,84 €	2,78 €	0,486
	Persiana de plástico totalmente instalada	m²	0,18256	16,21 €	2,96 €	0,517
	Vidrio climait 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m²	0,13838	18,78 €	2,60 €	0,454
Total capítulo carpintería exterior por m² construido					28,81 €	5,036
Carpintería interior 0,128	Puerta acceso vivienda 2,20x1,20 madera maciza incluso barniz	ud	0,01020	425,98 €	4,35 €	0,760
	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,04745	151,63 €	7,19 €	1,258
	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,03061	145,35 €	4,45 €	0,778

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma				Adosado		98,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
m²/m² sum	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,02041	157,10 €	3,21 €	0,561	
	Colocación de cercos interiores	m²	0,20271	12,08 €	2,45 €	0,428	
	Barandado escalera de 90 cm, perfilería metálica y pasamanos madera.	ml	0,05102	89,54 €	4,57 €	0,799	
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				26,21 €	4,583	
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,01020	285,41 €	2,91 €	0,509	
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ml	0,18265	12,21 €	2,23 €	0,390	
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,01020	112,71 €	1,15 €	0,201	
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,01020	216,73 €	2,21 €	0,387	
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,01020	143,57 €	1,47 €	0,256	
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,01020	308,41 €	3,15 €	0,550	
1	Bañera 1,20, lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus	ud	0,01020	372,39 €	3,80 €	0,664	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,01020	200,13 €	2,04 €	0,357	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01020	392,28 €	4,00 €	0,700	
	Bañera 1,70, lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus	ud	0,01020	471,98 €	4,82 €	0,842	
	Ayudas albañilería	ud	0,01020	317,72 €	3,24 €	0,567	
	Total capítulo de fontanería por m² construido				31,02 €	5,423	
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,01020	1.428,18 €	14,57 €	2,548	
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,07551	9,59 €	0,72 €	0,127	
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,01020	2.459,33 €	25,10 €	4,387	
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,69656	12,58 €	8,76 €	1,532	
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08834	126,84 €	11,21 €	1,959	
	Ayudas de albañilería	ud	0,01020	144,65 €	1,48 €	0,258	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				61,84 €	10,810	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,01020	1.797,91 €	18,35 €	3,207	
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,01020	620,01 €	6,33 €	1,106	
	Total capítulo de energía solar por m² construido				24,67 €	4,313	
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00680	60,53 €	0,41 €	0,072	
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,14218	8,59 €	1,22 €	0,214	
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,01020	166,03 €	1,69 €	0,296	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,01020	224,59 €	2,29 €	0,401	
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,01020	875,97 €	8,94 €	1,563	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,01020	195,20 €	1,99 €	0,348	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00680	261,94 €	1,78 €	0,312	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00680	2.541,46 €	17,29 €	3,023	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,01020	344,33 €	3,51 €	0,614	
	Total capítulo de electricidad por m² construido				39,13 €	6,842	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00170	287,39 €	0,49 €	0,085	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,01701	47,03 €	0,80 €	0,140	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,02891	8,75 €	0,25 €	0,044	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,01701	5,79 €	0,10 €	0,017	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00170	102,72 €	0,17 €	0,031	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,02551	5,11 €	0,13 €	0,023	
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00170	591,83 €	1,01 €	0,176	
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00170	1.551,56 €	2,64 €	0,461	
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,10204	10,76 €	1,10 €	0,192	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,10204	10,69 €	1,09 €	0,191	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,10204	9,56 €	0,98 €	0,170	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00085	102,88 €	0,09 €	0,015	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,01020	74,81 €	0,76 €	0,133	
	3 Tomas ser. Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,03061	90,00 €	2,76 €	0,482	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,01020	109,35 €	1,12 €	0,195	
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				13,48 €	2,356	
Pintura	Gotelé al temple en paredes	m²	2,08524	1,44 €	3,00 €	0,525	
	Gotelé al temple en techos	m²	0,66763	1,44 €	0,96 €	0,168	
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,18183	2,78 €	0,51 €	0,088	
	Total capítulo de pintura por m² construido				4,47 €	0,782	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	5,12 €	5,12 €	0,895	
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				5,12 €	0,895	
	Total de ejecución material por m². construido de unifamiliar tipo				98,00 m²	572,00 €	100,00

Anexo de Valoración

4.1.5 Zona de valor 05. Ensanches residenciales con viviendas unifamiliares en edificio adosado

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	11,49 m ²
Superficie 1 baños	4,95 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	103,70 m ²
Fachada a calle	22,81 ml
Tabicón distribuciones	7,87 ml
Tabique distribuciones	14,80 ml
Superficie construida	121,00 m ²
Carpintería exterior	18,77 m ²
Carpintería interior	13,59 m ²
Superficie parcela	253,00 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 121,00 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	0,13536	21,22 €	2,87 €	0,502
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	77,38 €	2,71 €	0,473
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,05260	113,92 €	5,99 €	1,048
	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,04776	158,91 €	7,59 €	1,327
	Total capítulo cimentación por m ² construido				19,16 €	3,350
Saneamiento Planta Baja 1 Plantas vivi. 1	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,03152	31,45 €	0,99 €	0,173
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,02371	23,92 €	0,57 €	0,099
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,14803	19,59 €	2,90 €	0,507
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,02527	18,23 €	0,46 €	0,081
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,01010	168,08 €	1,70 €	0,297
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,02303	193,58 €	4,46 €	0,779
	Total capítulo de saneamiento por m ² construido				11,08 €	1,936
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02222	144,91 €	3,22 €	0,563
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02222	144,91 €	3,22 €	0,563
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00505	1.326,64 €	6,70 €	1,171
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02778	25,23 €	0,70 €	0,123
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,07576	25,88 €	1,96 €	0,343
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,12626	9,99 €	1,26 €	0,221
	Total capítulo acometidas por m ² construido				17,06 €	2,983
Estructura Planta Baja 1 Plantas vivi. 1	Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.	m ³	0,02558	276,49 €	7,07 €	1,237
	Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado	m ²	0,00000	35,21 €	0,00 €	0,000
	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	10,8195	0,86 €	9,26 €	1,620
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16717	59,90 €	10,01 €	1,751
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,80026	9,57 €	7,65 €	1,338
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,76 €	0,83 €	0,146
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,72099	7,12 €	5,13 €	0,897
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	25,42 €	25,42 €	4,443
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,57 €	0,57 €	0,100
	Total capítulo estructura por m ² construido				65,96 €	11,531
Cubierta 2 Alturas 100,00 % Inclinada 1 Alturas 0,00 % Plana	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	0,50000	37,57 €	18,78 €	3,284
	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,50000	33,67 €	16,84 €	2,943
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,03635	36,54 €	1,33 €	0,232
	Canalón de PVC	ml	0,10556	27,47 €	2,90 €	0,507
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,06333	21,87 €	1,39 €	0,242
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,09500	141,69 €	13,46 €	2,353
	Cubierta plana invertida zona descubierta, incluso canalón, bajante y alero	m ²	0,00000	115,83 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo cubierta por m ² construido				54,69 €	9,562

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. Uni.	Coste m²	%
Conductos ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,05702	20,21 €	1,15 €	0,202
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m²	0,04050	20,21 €	0,82 €	0,143
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m³/hr,	ud	0,02479	73,79 €	1,83 €	0,320
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm campana cocina	ml	0,05702	20,21 €	1,15 €	0,202
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,04132	48,23 €	1,99 €	0,348
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06612	13,18 €	0,87 €	0,152
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02479	408,82 €	10,14 €	1,772
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				17,95 €	3,139
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta lhd+COTEGRAN RPB	m²	0,44409	43,93 €	19,51 €	3,411
	Tabique de fachada calle	m²	0,35472	17,29 €	6,13 €	1,072
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12273	19,59 €	2,40 €	0,420
	Alfeizar en ventanas 30x5 cm.	ml	0,10176	21,36 €	2,17 €	0,380
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	1,03152	23,59 €	24,34 €	4,255
	Tabicón distribuciones	m²	0,57315	22,57 €	12,94 €	2,262
	Tabique en distribuciones	m²	0,19739	17,29 €	3,41 €	0,597
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				70,91 €	12,397
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	2,10113	10,04 €	21,10 €	3,688
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,79135	10,71 €	8,47 €	1,481
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m²	0,03306	16,35 €	0,54 €	0,095
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,51 Euros/m² compra)	m²	0,57553	23,77 €	13,68 €	2,392
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				43,79 €	7,656
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m³	m²	0,37432	7,30 €	2,73 €	0,478
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,59500	5,99 €	3,56 €	0,623
	Aislamiento suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m³)	m²	0,00000	6,80 €	0,00 €	0,000
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.	m²	0,03960	14,51 €	0,57 €	0,100
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,05785	14,58 €	0,84 €	0,147
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				7,71 €	1,348
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (5,40 Euros/m² compra)	m²	0,16067	31,11 €	5,00 €	0,874
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (5,40 Euros/m² compra)	m²	0,69638	31,11 €	21,67 €	3,788
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,75600	3,97 €	3,00 €	0,524
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,11901	49,65 €	5,91 €	1,033
	Zanquín madera en gradas	ud	0,13223	3,97 €	0,52 €	0,092
	Total capítulo de solados por m² construido				36,10 €	6,311
Carpintería exterior	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m²	0,13806	111,86 €	15,44 €	2,700
	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m²	0,01706	98,87 €	1,69 €	0,295
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40406	5,25 €	2,12 €	0,371
	Colocación carpintería exterior	m²	0,15513	25,91 €	4,02 €	0,703
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40406	2,00 €	0,81 €	0,142
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,12273	26,45 €	3,25 €	0,568
	Persiana de plástico totalmente instalada	m²	0,18418	18,84 €	3,47 €	0,607
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m²	0,13961	21,94 €	3,06 €	0,536
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				33,86 €	5,920
Carpintería interior	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,00826	503,17 €	4,16 €	0,727
	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03843	177,74 €	6,83 €	1,194
	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,03306	170,27 €	5,63 €	0,984
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,01653	184,00 €	3,04 €	0,532
	Colocación de cercos interiores	m²	0,17893	13,79 €	2,47 €	0,431
	Barandado escalera de 90 cm, perfilera metálica y pasamanos madera.	ml	0,04132	104,21 €	4,31 €	0,753
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				26,43 €	4,621
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00826	175,49 €	1,45 €	0,254
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,14793	13,91 €	2,06 €	0,360
	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,00826	126,71 €	1,05 €	0,183
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00826	257,75 €	2,13 €	0,372
	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,00826	161,56 €	1,34 €	0,233
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00826	361,57 €	2,99 €	0,522
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Victoria"grifería monomando Victoria aseo	ud	0,00826	419,87 €	3,47 €	0,607
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,00826	225,05 €	1,86 €	0,325
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00826	456,38 €	3,77 €	0,659
	Bañera 1,70,lavabo,inodoro,bidé,"Victoria"grifería monomando Victoria baño	ud	0,00826	533,44 €	4,41 €	0,771
	Ayudas albañilería	ud	0,00826	362,11 €	2,99 €	0,523
	Total capítulo de fontanería por m² construido				27,51 €	4,810
Calefacción y agua caliente	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00826	1.651,10 €	13,65 €	2,386
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,06116	9,24 €	0,56 €	0,099
	Caldera totalmente instalada,incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00826	1.708,33 €	14,12 €	2,468

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma						Adosado	121,00	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. Uni.	Coste m²	%		
individual	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,70278	14,42 €	10,14 €	1,772		
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08913	146,07 €	13,02 €	2,276		
	Ayudas de albañilería	ud	0,00826	165,53 €	1,37 €	0,239		
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				52,85 €	9,240		
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,00826	2.001,01 €	16,54 €	2,891		
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda unifamiliar	ud	0,00826	669,82 €	5,54 €	0,968		
	Total capítulo de energía solar por m² construido				22,07 €	3,859		
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00505	71,03 €	0,36 €	0,063		
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,10556	9,99 €	1,05 €	0,184		
	Cuadro de protección electrificación alta 5 Kw 5 circuitos	ud	0,00826	195,97 €	1,62 €	0,283		
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00826	294,19 €	2,43 €	0,425		
	Puntos de luz, tomas de energía vivienda	ud	0,00826	1.135,55 €	9,38 €	1,641		
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00826	227,40 €	1,88 €	0,329		
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00505	304,60 €	1,54 €	0,269		
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00505	3.922,93 €	19,81 €	3,464		
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00826	394,44 €	3,26 €	0,570		
	Total capítulo de electricidad por m² construido				41,34 €	7,227		
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00138	326,91 €	0,45 €	0,079		
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,01377	54,66 €	0,75 €	0,132		
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,02342	10,20 €	0,24 €	0,042		
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,01377	6,69 €	0,09 €	0,016		
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00138	121,43 €	0,17 €	0,029		
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,02066	5,89 €	0,12 €	0,021		
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00138	699,46 €	0,96 €	0,168		
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00138	1.816,44 €	2,50 €	0,437		
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,08264	12,60 €	1,04 €	0,182		
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,08264	12,58 €	1,04 €	0,182		
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,08264	11,23 €	0,93 €	0,162		
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00069	121,43 €	0,08 €	0,015		
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00826	87,37 €	0,72 €	0,126		
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02479	99,77 €	2,47 €	0,432		
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00826	124,58 €	1,03 €	0,180		
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				12,61 €	2,204		
Pintura	Gotelé al temple en paredes	m²	2,02756	1,63 €	3,30 €	0,577		
	Gotelé al temple en techos	m²	0,69638	1,63 €	1,13 €	0,198		
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,16067	3,17 €	0,51 €	0,089		
	Total capítulo de pintura por m² construido				4,94 €	0,864		
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	5,96 €	5,96 €	1,042		
	Total capítulo de seguridad y salud por m² construido				5,96 €	1,042		
1	Total de ejecución material por m². construido de unifamiliar tipo			121,00 m²	572,00 €	100,00		

Anexo de Valoración

4.1.6 Zona de valor 06. Ensanches residenciales con viviendas unifamiliares en edificio adosado al sur del casco histórico

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

Superficie cocina	12,26 m ²
Superficie 1 baños	4,95 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	114,59 m ²
Fachada a calle	25,21 ml
Tabicón distribuciones	44,13 ml
Tabique distribuciones	8,69 ml
Superficie construida	133,00 m ²
Carpintería exterior	20,74 m ²
Carpintería interior	11,20 m ²
Superficie parcela	180,00 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 133,00 m ²				
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	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	0,12956	21,08 €	2,73 €	0,477
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	74,74 €	2,62 €	0,457
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m ³	0,05260	110,32 €	5,80 €	1,014
	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,04196	154,76 €	6,49 €	1,135
	Total capítulo cimentación por m ² construido				17,64 €	3,084
Saneamiento Planta baja 1 Plantas vivi. 1	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,03152	30,95 €	0,98 €	0,171
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,02371	23,90 €	0,57 €	0,099
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,14803	19,64 €	2,91 €	0,508
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,02527	18,26 €	0,46 €	0,081
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,01087	167,35 €	1,82 €	0,318
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,02303	191,41 €	4,41 €	0,771
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				11,14 €	1,947
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02222	139,13 €	3,09 €	0,540
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02222	139,13 €	3,09 €	0,540
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00543	1.328,22 €	7,22 €	1,262
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02989	24,00 €	0,72 €	0,125
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,08152	25,20 €	2,05 €	0,359
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,13587	9,72 €	1,32 €	0,231
	Total capítulo acometidas por m ² construido				17,49 €	3,058
Estructura Planta baja 1 Plantas vivi. 1	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m ³	0,01922	271,16 €	5,21 €	0,911
	Hierro en Total de la estructura 1 m ² construido	kg	10,8195	0,81 €	8,81 €	1,540
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en Total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16717	56,97 €	9,52 €	1,665
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,80026	11,37 €	9,10 €	1,591
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,82 €	0,90 €	0,157
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,72099	6,77 €	4,88 €	0,853
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	25,58 €	25,58 €	4,472
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,54 €	0,54 €	0,095
	Total capítulo estructura por m ² construido				64,54 €	11,284
Cubierta 2 Alturas 100,00 % inclinada 1 Alturas	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	0,64130	37,01 €	23,74 €	4,150
	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	1,00000	33,48 €	33,48 €	5,853
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,04662	35,76 €	1,67 €	0,291
	Canalón de PVC	ml	0,13418	28,12 €	3,77 €	0,660
	Bajante de PVC D=83 mm	ml	0,06277	23,20 €	1,46 €	0,255
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,12076	140,97 €	17,02 €	2,976
	Total capítulo cubierta por m ² construido				81,14 €	14,185
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02256	405,73 €	9,15 €	1,600
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,05188	13,65 €	0,71 €	0,124
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,03684	13,65 €	0,50 €	0,088

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma			Adosado				133,00 m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.unid.	Coste m²		
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m³/hr,	ud	0,02256	116,44 €	2,63 €	0,459	
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,05188	13,65 €	0,71 €	0,124	
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02256	20,49 €	0,46 €	0,081	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03759	20,49 €	0,77 €	0,135	
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06015	17,62 €	1,06 €	0,185	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				15,99 €	2,795	
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta lhd+COTEGRAN RPB	m²	0,44125	43,17 €	19,05 €	3,330	
Coef. Facha.	Tabique de fachada calle	m²	0,35642	17,00 €	6,06 €	1,059	
0,22	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12332	18,98 €	2,34 €	0,409	
ml/m² sum	Alfeizar en ventanas 30x5 cm.	ml	0,10225	20,87 €	2,13 €	0,373	
Coef. Ventil.	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,97218	23,28 €	22,63 €	3,956	
0,181	Tabicón distribuciones	m²	0,55757	22,29 €	12,43 €	2,173	
m²/m² sum	Tabique en distribuciones	m²	0,19016	17,00 €	3,23 €	0,565	
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				67,87 €	11,865	
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	2,02826	9,95 €	20,18 €	3,528	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,80140	10,62 €	8,51 €	1,488	
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m²	0,03008	16,41 €	0,49 €	0,086	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,11 Euros/m² compra)	m²	0,53243	23,70 €	12,62 €	2,206	
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				41,81 €	7,309	
Aislamientos	Aislamiento camaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m³	m²	0,37613	7,03 €	2,64 €	0,462	
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	1,12076	4,69 €	5,25 €	0,918	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,03979	14,99 €	0,60 €	0,104	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	MI	0,05263	14,33 €	0,75 €	0,132	
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				9,25 €	1,616	
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (5,40 Euros/m² compra)	m²	0,15191	31,13 €	4,73 €	0,827	
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (5,40 Euros/m² compra)	m²	0,70927	31,13 €	22,08 €	3,860	
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,74367	3,88 €	2,88 €	0,504	
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,10827	49,31 €	5,34 €	0,933	
	Zanquín madera en gradas	ud	0,12030	3,88 €	0,47 €	0,082	
	Total capítulo de solados por m² construido				35,50 €	6,206	
Carpintería exterior	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m²	0,13873	108,41 €	15,04 €	2,629	
0,181	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m²	0,01715	94,31 €	1,62 €	0,283	
m²/m² sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40600	4,99 €	2,03 €	0,354	
	Colocacion carpintería exterior	m²	0,15587	25,67 €	4,00 €	0,700	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40600	1,96 €	0,79 €	0,139	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,12332	25,84 €	3,19 €	0,557	
	Persiana de plástico totalmente instalada	m²	0,18507	18,33 €	3,39 €	0,593	
	Vidrio climait 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m²	0,14029	21,25 €	2,98 €	0,521	
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				33,04 €	5,776	
Carpintería interior	Puerta acceso vivienda 2,20x1,20 madera maciza incluso barniz	ud	0,00752	481,96 €	3,62 €	0,634	
0,102	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03496	171,56 €	6,00 €	1,049	
m²/m² sum	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,03008	164,46 €	4,95 €	0,865	
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,01504	177,74 €	2,67 €	0,467	
	Colocación de cercos interiores	m²	0,16278	13,66 €	2,22 €	0,389	
	Barandado escalera de 90 cm, perfilaría metálica y pasamanos madera.	ml	0,03759	101,31 €	3,81 €	0,666	
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				23,27 €	4,069	
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00752	322,92 €	2,43 €	0,424	
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ml	0,13459	13,81 €	1,86 €	0,325	
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00752	127,52 €	0,96 €	0,168	
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00752	245,22 €	1,84 €	0,322	
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00752	162,44 €	1,22 €	0,214	
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00752	348,94 €	2,62 €	0,459	
1	Bañera 1,20, lavabo, inodoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00752	421,33 €	3,17 €	0,554	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00752	226,43 €	1,70 €	0,298	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00752	443,84 €	3,34 €	0,583	
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00752	534,01 €	4,02 €	0,702	
	Ayudas albañilería	ud	0,00752	359,48 €	2,70 €	0,473	
	Total capítulo de fontanería por m² construido				25,86 €	4,521	
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00752	1.615,88 €	12,15 €	2,124	
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,05564	10,85 €	0,60 €	0,106	
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00752	1.685,79 €	12,68 €	2,216	
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,70616	14,23 €	10,05 €	1,757	
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08956	143,51 €	12,85 €	2,247	
	Ayudas de albañilería	ud	0,00752	163,66 €	1,23 €	0,215	