

PONENCIA DE VALORACIÓN

LEZÁUN

AYUNTAMIENTO

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

Diligencia:

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

____/____/____ → ____/____/____

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

COMISIÓN MIXTA

Diligencia:

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

Fecha: ____/____/____

Nºpágs.: ____

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

APROBACIÓN

(Gov. de Navarra)

RESOLUCIÓN:

____/____

Fecha:

____/____/____

BON Nº: ____

Fecha:

____/____/____

REGISTRO DE PONENCIAS DE VALORACIÓN

Registrada con Nº:

____/____

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

ÍNDICE

I. Memoria.....	2
II. Documentación gráfica	24
III. Anexo de valoración	34

PONENCIA DE VALORACIÓN

LEZÁUN

I. Memoria

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	6
1.1. Inicio del expediente	6
1.2. Objeto de la revisión	6
2. ÁMBITO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN	6
2.1. Ámbito territorial.....	6
2.2. Marco normativo	6
2.3. Justificación de la revisión	7
2.4. Planeamiento adoptado	7
3. ZONAS DE VALOR	7
3.1. Descripción de las zonas de valor delimitadas gráficamente.....	7
3.2. Descripción de las zonas de valor definidas mediante consideraciones de tipo literal	8
3.3. Delimitación gráfica de las zonas de valor.....	8
4. DEFINICIÓN DE LA PARCELA TIPO	9
4.1. Zonas de valor de uso residencial con vivienda en edificio unifamiliar	9
4.2. Zonas de valor de uso ganadero	10
5. MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES	11
5.1. Métodos de valoración	11
5.2. Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles.....	11
6. MÉTODO ADITIVO	12
6.1. Definición	12
6.2. Método del coste.....	12
6.2.1. Definición	12
6.2.2. Ámbito de aplicación	12
6.2.3. Módulo básico de ejecución material	13
6.2.4. Coste del proceso inmobiliario de la construcción	13
6.2.5. Coeficientes correctores del valor de las construcciones.....	13
6.2.6. Valor actual de las construcciones	13
6.2.7. Tipos de construcción no incluidos en el cuadro de valores tipo del Sistema de Caracterización de Construcciones por Longitud	13
6.3. Método del valor residual.....	14
6.3.1. Definición	14
6.3.2. Ámbito de aplicación	14
6.3.3. Cálculo de edificabilidades.....	14
6.3.4. Costes del proceso inmobiliario del suelo	14
6.3.5. Valor de repercusión del suelo urbanizado	15
6.3.6. Valor del suelo libre consolidado.....	17
6.3.7. Recintos destinados a vía pública urbana.....	17
6.3.8. Costes de urbanización.....	17
6.3.9. Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo.....	18
6.3.10. Coeficientes correctores del valor básico de repercusión	18
6.4. Coeficientes correctores del valor del suelo y la construcción	19
7. VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO PRIMARIO DEL SUELO	19

7.1.	Método de comparación con el valor de mercado mediante la utilización de modelos estadísticos: Modelo para suelos en atención a su potencial aprovechamiento agroforestal.....	19
7.1.1.	Definición	19
7.1.2.	Ámbito de aplicación	20
7.1.3.	Valoración	20
7.2.	Valoración de los suelos caracterizados como “Tipo 5”	21
8.	DETERMINACIÓN DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO	21
9.	CUADRO RESUMEN	22

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Inicio del expediente

Con fecha 21/03/2019, el Ayuntamiento de Lezáun, acordó el inicio de elaboración del Proyecto de Ponencia de Valoración del Término Municipal de Lezáun.

1.2. Objeto de la revisión

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

2. ÁMBITO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN

2.1. Ámbito territorial

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

2.2. Marco normativo

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

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

Memoria

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

2.3. Justificación de la revisión

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

- Haber transcurrido más de cinco años desde la última revisión total de la Ponencia de Valoración (aprobada definitivamente el 29 de diciembre de 2.000).
- Se han producido modificaciones de las condiciones de uso y aprovechamiento del suelo en áreas concretas del municipio, recogidas en el punto 2.4.
- Los valores catastrales existentes no se ajustan a la realidad del momento.

2.4. Planeamiento adoptado

Lezáun no dispone de normativa urbanística. Dispone de Proyecto de Delimitación del suelo Urbano, año 1981.

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

Siguiendo los criterios establecidos en la Norma 16 de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración de los Bienes Inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en adelante Normas Técnicas Generales de Valoración, el término municipal de Lezáun se ha dividido en 3 zonas de valor delimitadas gráficamente, tal y como se muestra en el documento II: "documentación gráfica".

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

Zona de valor 01HA. Casco Histórico de Lezáun.

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

Zona de valor 02GG. Suelo urbano de uso ganadero.

Zona que incluye las parcelas del polígono ganadero situado en la parte suroeste del núcleo residencial. El número de plantas propuesto es de PB.

Zona de valor 03DD. Diseminado

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

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

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

Recintos de uso exclusivo dotacional.

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

Recintos de viviendas protegidas

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

Recintos destinados a vía pública urbana

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

3.3. Delimitación gráfica de las zonas de valor

La delimitación gráfica de zonas de valor se recoge en el documento "*II. Documentación gráfica*".

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

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

4. DEFINICIÓN DE LA PARCELA TIPO

La parcela tipo queda definida en función de las características que establece la Norma 19 de las Normas Técnicas Generales de Valoración y se justifica en el Anexo de Valoración. Partiendo de la descripción de la edificación, incluyendo usos, superficies y edificabilidad, se establecen los valores en la parcela. En caso de que la parcela tipo recoja un edificio en régimen de división horizontal se recogerán valores para los distintos usos, de acuerdo a los datos de mercado disponibles.

4.1. Zonas de valor de uso residencial con vivienda en edificio unifamiliar

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

Características parcela tipo		
Zona de Valor	01HA	03DD
Tipo edificación	Unifamiliar en edificación cerrada	Unifamiliar en edificación abierta
Categoría	Media	Media
Superficie parcela (m2)	320,00	40,00
Nº de plantas	B+1+E	B
Nº de viviendas	1	1
Total superficie construida (m2)	215,00	40,00
Superficie vivienda (m2)	150,00	20,00
Plantas elevadas	Uso	Vivienda
	Superficie (m2)	123,00
	Uso	
	Superficie (m2)	
Planta baja	Uso	Vivienda
	Superficie (m2)	27,00
	Uso	Almacén
	Superficie (m2)	55,00
	Uso	Porche
	Superficie (m2)	10,00
Suelo	Libre consolidado (m2)	234,00
	Sin consolidar (m2)	
Edificabilidad uso predominante (m2/m2)		0,47
Edificabilidad resto usos (m2/m2)		0,20
Valor suelo parcela	Total (€)	7.911,00
	Por m2 (€/m2)	24,72
Valor estimado	Total (€)	149.369,37
		18.406,22

4.2. Zonas de valor de uso ganadero

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

Características parcela tipo		
Zona de Valor		02GG
Tipo edificación		Agrario en edificio exclusivo
Categoría		Media
Superficie parcela (m2)		1.500
Nº de plantas		1
Nº de naves		1
Total superficie construida (m2)		1.000
Plantas elevadas	Uso	
	Superficie (m2)	
Planta baja	Uso	Almacén
	Superficie (m2)	1.000
Suelo	Libre consolidado (m2)	500,00
	Sin consolidar (m2)	
Edificabilidad uso predominante (m2/m2)		0,67
Edificabilidad resto usos (m2/m2)		0,00
Valor suelo parcela	Total (€)	13.655,85
	Por m2 (€/m2)	9,10
Valor estimado	Total (€)	333.534,55
	Por m2 (€/m2)	333,53

5. MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

5.1. Métodos de valoración

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

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

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

5.2. Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles

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

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

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

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

Respecto al modelo vigente para la estimación del valor de los suelos en atención a su potencial aprovechamiento agroforestal, se ha comprobado que fija unos valores que sí se adecuan al estudio de mercado realizado.

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

- El método aditivo fijado en la Norma 34 para todas las unidades inmobiliarias del ámbito de esta ponencia.
- El método estadístico regulado en el DF 334/2001, de 26 de noviembre, conforme a la redacción dada por el DF 39/2015, de 17 de junio, para calcular el valor de los suelos en atención a su potencial aprovechamiento agroforestal.

Asimismo, en virtud del artículo 34.1 de la LFRRTC, esta ponencia de valoración, entre los parámetros técnicos diferentes de los parámetros generales de valoración, fijará de forma razonada un conjunto de valores asignables a los suelos no contemplados en el DF 334/2001, de 26 de noviembre.

6. MÉTODO ADITIVO

6.1. Definición

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

6.2. Método del coste

6.2.1. Definición

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

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

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

6.2.2. Ámbito de aplicación

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

6.2.3. Módulo básico de ejecución material

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

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

6.2.4. Coste del proceso inmobiliario de la construcción

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Kc
01HA	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,40
		Resto de usos	Todas las plantas	1,40
02GG	Todas las edificaciones	Agrario	Todas las plantas	1,36
03DD	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,36
		Resto de usos	Todas las plantas	1,36

6.2.5. Coeficientes correctores del valor de las construcciones

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

6.2.6. Valor actual de las construcciones

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

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

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

Los bienes inmuebles no encuadrables en los tipos recogidos en el correspondiente cuadro de valores tipo y que afectan a conducciones de gas, líneas eléctricas de alta tensión y oleoductos, quedarán incluidos en

el uso de inespecífico, asignando una modalidad para cada tipo de bien inmueble y una categoría con el coeficiente de valor tipo, según queda justificado en el apartado 7 del Anexo de Valoración, estableciéndose el siguiente cuadro de valor tipo de las construcciones:

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

6.3. Método del valor residual

6.3.1. Definición

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

6.3.2. Ámbito de aplicación

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

6.3.3. Cálculo de edificabilidades

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

- 01HA: Parcelas sin edificación => Edificabilidad = 155 m² = 155 m²/ superficie parcela siendo la edificabilidad máxima 2,00.
- Parcelas con superficie inferior a 50,00 m² => Edificabilidad = 0,00 m²/m².

Las parcelas edificadas consolidan la edificabilidad real.

6.3.4. Costes del proceso inmobiliario del suelo

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Ks
01HA	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,15
		Resto de usos	Todas las plantas	1,15
02GG	Todas las edificaciones	Agrario	Todas las plantas	1,12
03DD	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,12
		Resto de usos	Todas las plantas	1,12

6.3.5. Valor de repercusión del suelo urbanizado

6.3.5.1. Cálculo del valor de repercusión.

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
01HA	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	40,00	01
		Resto de usos	1,40	1,15	15,00	02
02GG	Todas las edificaciones	Agrario	1,36	1,12	13,00	01
03DD	Todas las edificaciones	Residencial	1,36	1,12	9,00	01
		Resto de usos	1,36	1,12	3,00	02

6.3.5.2. Asignación de valores de repercusión por usos y plantas

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

Uso		Planta	01HA	02GG	03DD
Código	Descripción	Descripción			
1	RESIDENCIAL	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	01	01	01
2	ALMACENAJE	Baja	02	01	02
		Semisótano	02	01	02
		Entreplanta	02	01	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	01	02
3	AGRARIO	Baja	02	01	02
		Semisótano	02	01	02
		Entreplanta	02	01	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	01	02
4	INDUSTRIAL	Baja	02	01	02
		Semisótano	02	01	02
		Entreplanta	02	01	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	01	02
5	COMERCIAL	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02

Uso		Planta	01HA	02GG	03DD
Código	Descripción	Descripción			
6	OFICINA	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02
7	ESPECTACULOS	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02
8	DEPORTIVO	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02
9	HOSTELERIA	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02
10	DOCENTE	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02
11	PUBLICO	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02
12	SANITARIO	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02
133	SINGULARES (Bajeras)	Baja	02	01	02
		Semisótano	02	01	02
		Entreplanta	02	01	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	01	02
13 (Resto)	SINGULARES (Resto)	Baja	02	01	02
		Semisótano	02	01	02
		Entreplanta	02	01	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	01	02
14	AUXILIARES	Baja	02	01	02
		Semisótano	02	01	02
		Entreplanta	02	01	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	01	02

Uso		Planta	01HA	02GG	03DD
Código	Descripción	Descripción			
15	Vías urbanas	Bajo rasante	02	01	02
19	Inespecifico	Baja	02	01	02
		Semisótano	02	01	02
		Entreplanta	02	01	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	01	02

6.3.6. Valor del suelo libre consolidado

De acuerdo a lo establecido en la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), el valor por metro cuadrado asignable al suelo libre consolidado de los recintos dotados de construcciones o al suelo libre potencialmente consolidado en recintos con aprovechamiento urbanístico potencial pero libres de construcción, es el que se muestra en la siguiente tabla, tal y como queda justificado en el anexo de valoración:

Zona de valor	Valor del suelo libre consolidado (€/m ²)
01HA	4,00
02GG	3,00
03DD	3,00

6.3.7. Recintos destinados a vía pública urbana.

Aquellos recintos incluidos en el Catastro de Genevilla, pendientes de su adscripción a un sistema de caracterización de la construcción, que formen parte del entramado viario definido por el planeamiento urbanístico se les asignará un valor básico unitario de 3,00 €/m², quedando encuadrados en la zona de valor 00VV.

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

6.3.8. Costes de urbanización

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

Zona de valor	Características de la unidad de ejecución								Coste de urbanización	
	Superficie unidad (m ²)	Superficie parcelas privadas (m ²)	Superficie viales (m ²)	Zonas verdes (m ²)	Sistema general (m ²)	Ancho calles (m)	Número viviendas	Edif (m ² /m ²)	Por m ² de espacio público (€/m ²)	Por m ² de parcela bruta (€/m ²)
01HA	5.141,57	2.951,80	1.492,12	697,65	0,00	8,00	13	0,48	70,44	30,00
02GG	8.448,00	6.000,00	528,00	1.920,00	0,00	8,00		0,42	51,76	15,00

6.3.9. Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo

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

Zona de valor	Superficie mínima (m ²)	Longitud de fachada mínima (m)	Fondo normal (m)
01HA	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
02GG	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
03DD	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela

6.3.10. Coeficientes correctores del valor básico de repercusión

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

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

Para la corrección del efecto superficie construida se ha tomado como referencia el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados inmuebles sitios en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado de todas las unidades inmobiliarias de uso residencial de las zonas de valoración afectadas, estableciendo las diferencias de valor estimado en función de la modificación de su superficie en los intervalos que señala para cada zona de valor.

6.3.10.1. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

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

- SC_p < 40 m²: $C_{ks} = 1.10$
- 40 m² < SC_p < 200 m² $C_{ks} = 1.1563 - 0.0013 * SC_p$
- SC_p > 200 m²: $C_{ks} = 0.89$

Siendo:

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

6.3.10.2. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa

El coeficiente de superficie será de aplicación en unidades inmobiliarias de uso residencial clase "en casa", según la tabla 10.a. Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones,

de la Resolución 517/2013, de 20 de junio, por la que se modifican los parámetros generales de valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, y se realizará bajo las siguientes condiciones:

- SCp < 50 m2: $C_{ks} = 1.08$
- 50 m2 < SCp < 400 m2 $C_{ks} = 1.1086 - 0.0005 * SC_p$
- SCp > 400 m2: $C_{ks} = 0.90$

Siendo:

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

6.4. Coeficientes correctores del valor del suelo y la construcción

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

7. VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO PRIMARIO DEL SUELO

En el Registro de la Riqueza Territorial se distinguen actualmente para este municipio los siguientes tipos de aprovechamiento primario:

Tipo 1: Regadío.

Tipo 2: Secano.

Tipo 3: Forestal-pastos.

Tipo 4: corresponde a aquellos terrenos que son improductivos por su propia naturaleza y no porque ésta haya sido desvirtuada por acción humana.

Tipo 5: se caracteriza de esta manera a aquellos suelos en los que no es posible una explotación propia de los sectores agrario o forestal, debido a que han sido urbanizados o su aprovechamiento agroforestal está impedido o afectado por otro tipo de actividad. Se incluyen en este tipo los terrenos destinados a huertas de ocio.

7.1. Método de comparación con el valor de mercado mediante la utilización de modelos estadísticos: Modelo para suelos en atención a su potencial aprovechamiento agroforestal.

7.1.1. Definición

Método regulado en el DF 334/2001, de 26 de noviembre, conforme a la redacción dada por el DF 39/2015, de 17 de junio, para calcular el valor de los suelos en atención a su potencial aprovechamiento agroforestal.

7.1.2. Ámbito de aplicación

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

7.1.3. Valoración

El valor por unidad de superficie depende de la clasificación asignada al recinto (tipo y clase) y se encuentra recogido en la tabla 13 del Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Anexo del Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado.

Tipo	Clase	Valor €/Hectárea
1	100	8.005,00 €
2	100	6.232,85 €
	200	4.722,83 €
	300	2.313,22 €
3	200	950,00 €
	300	576,97 €
4	Único	60,00

En las parcelas cuya clase no sea un número entero, el valor por unidad de superficie se obtendrá intrapolando entre las clases enteras inmediatamente inferior y superior. Sean C la clase del recinto a valorar, Ci la clase entera inmediatamente peor, Vi el valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente peor y Vs el valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente mejor, el valor por unidad de superficie se calculará de la siguiente forma:

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

Donde:

- C clase de parcela a valorar
- C_i clase entera de parcela inmediatamente peor
- V_i valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente peor
- V_s valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente mejor

El valor total se calculará multiplicando la superficie de referencia por el valor unitario correspondiente.

7.2. Valoración de los suelos caracterizados como “Tipo 5”

El valor unitario atribuible por su aprovechamiento primario a los suelos caracterizados de este modo por haber perdido su potencialidad agroforestal, es el que se recoge en la siguiente tabla:

Zona de valor	Tipo	Clase	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m ²)
01HA	05 Construcción	1,00	3,00
02GG	05 Construcción	1,00	3,00
03DD	05 Construcción	1,00	3,00

Estos valores unitarios, tal y como se recoge en el anexo de valoración, han sido obtenidos tomando como referencia el valor de mercado. Es por ello que el valor atribuible al aprovechamiento primario de este tipo de suelos se calculará para cada unidad de suelo por medio de la siguiente fórmula:

$$VU_i = S_i * Vu_i$$

Siendo:

VU_i	valor de la unidad inmobiliaria tipo 5 y clase i
S_i	superficie la unidad inmobiliaria tipo 5 y clase i
Vu_i	valor por unidad de superficie correspondiente al tipo 5 y clase i de cada zona de valor

8. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO

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

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

9. CUADRO RESUMEN

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

Zona de valor	Método valoración	Construcción			Uso característico	Suelo										
		Módulo básico de ejecución material €/m ²	Coste proceso inmobiliario			Edificabilidad media ponderada		Valor básico en la zona €/m ²	Nº de plantas	Valor de repercusión del suelo urbanizado			Coste proceso inmobiliario		Coste de urbanización por m ² de suelo bruto €/m ²	
			Uso predominante	Resto usos		Uso predominante m ² /m ²	Resto de usos m ² /m ²			Uso predominante €/m ²	Resto de usos €/m ²		Valor del suelo libre consolidado €/m ²	Uso predominante		Resto usos
											Garajes y trasteros	Otros usos				
01HA	ADITIVO	520	1,40	1,40	Residencial	0,41	0,17	18,95	B+I+E	40,00	15,00	4,00	1,15	1,15	30,00	
02GG	ADITIVO	520	1,36	1,36	Agrario	0,41		5,33	B	13,00	13,00	3,00	1,12	1,12	15,00	
03DD	ADITIVO	520	1,36	1,36	Diseminado				B	9,00	3,00	3,00	1,12	1,12		
00VV	Aditivo	520	1,36	1,36	Viaro			3,00				3,00	1,12	1,12		
001	Método de comparación con el valor de mercado mediante la utilización de modelos estadísticos				Agroforestal											

PONENCIA DE VALORACIÓN

LEZÁUN

II. Documentación gráfica

ÍNDICE

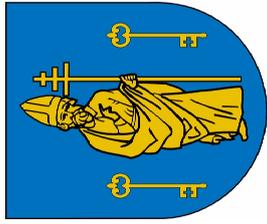
p00 Zonas de valor de Lezáun

p00a Zonas de valor de Lezáun

p01 Zona de valor 01HA de Lezáun

p02 Zona de valor 02GG de Lezáun

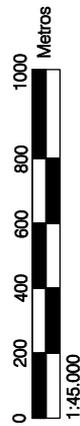
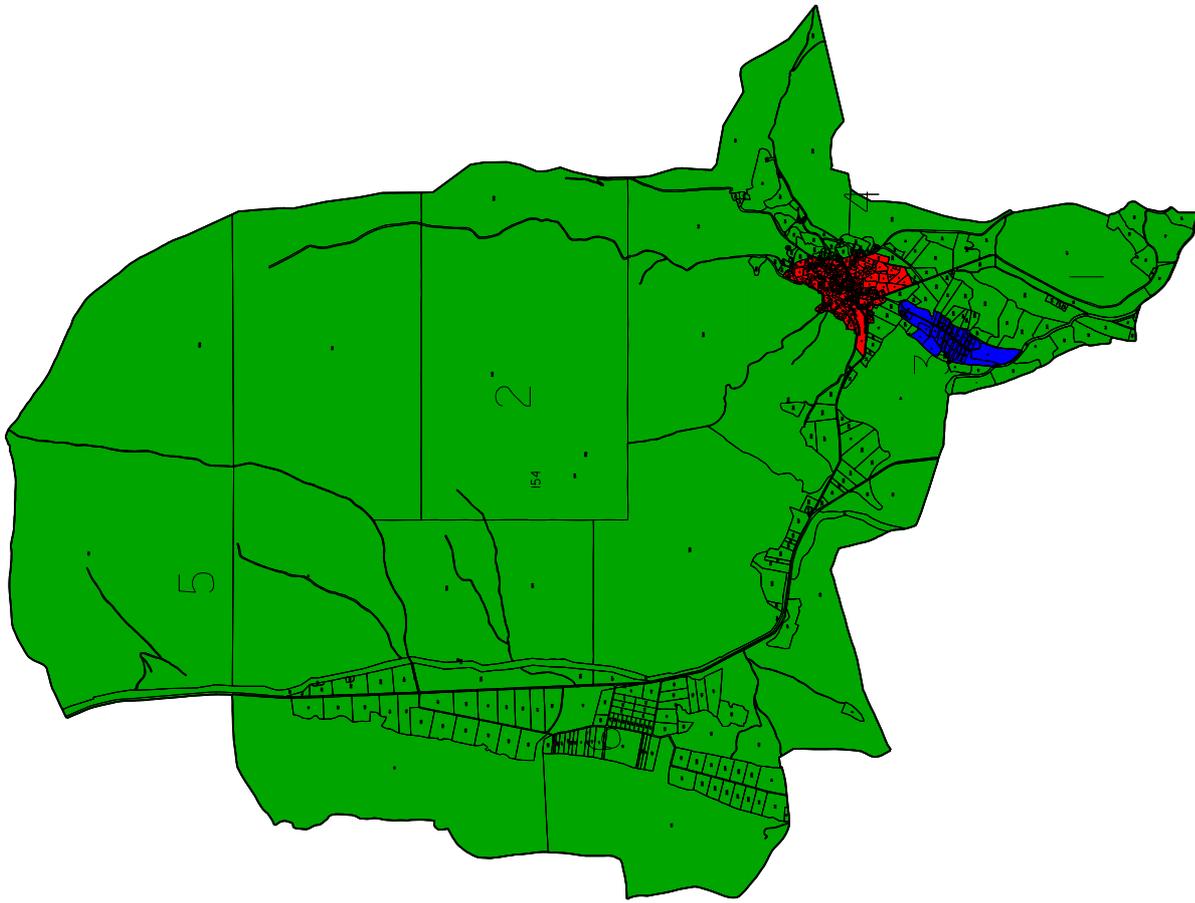
p03 Zona de valor 03DD de Lezáun



Leyenda

Zona de valor

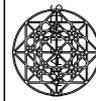
- 01
- 02
- 03

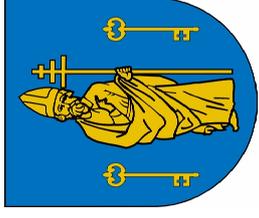


Zonas de valor

p00

LEZAUN

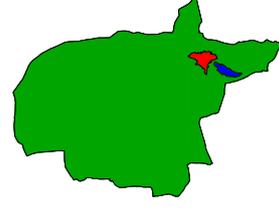




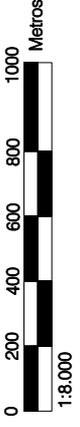
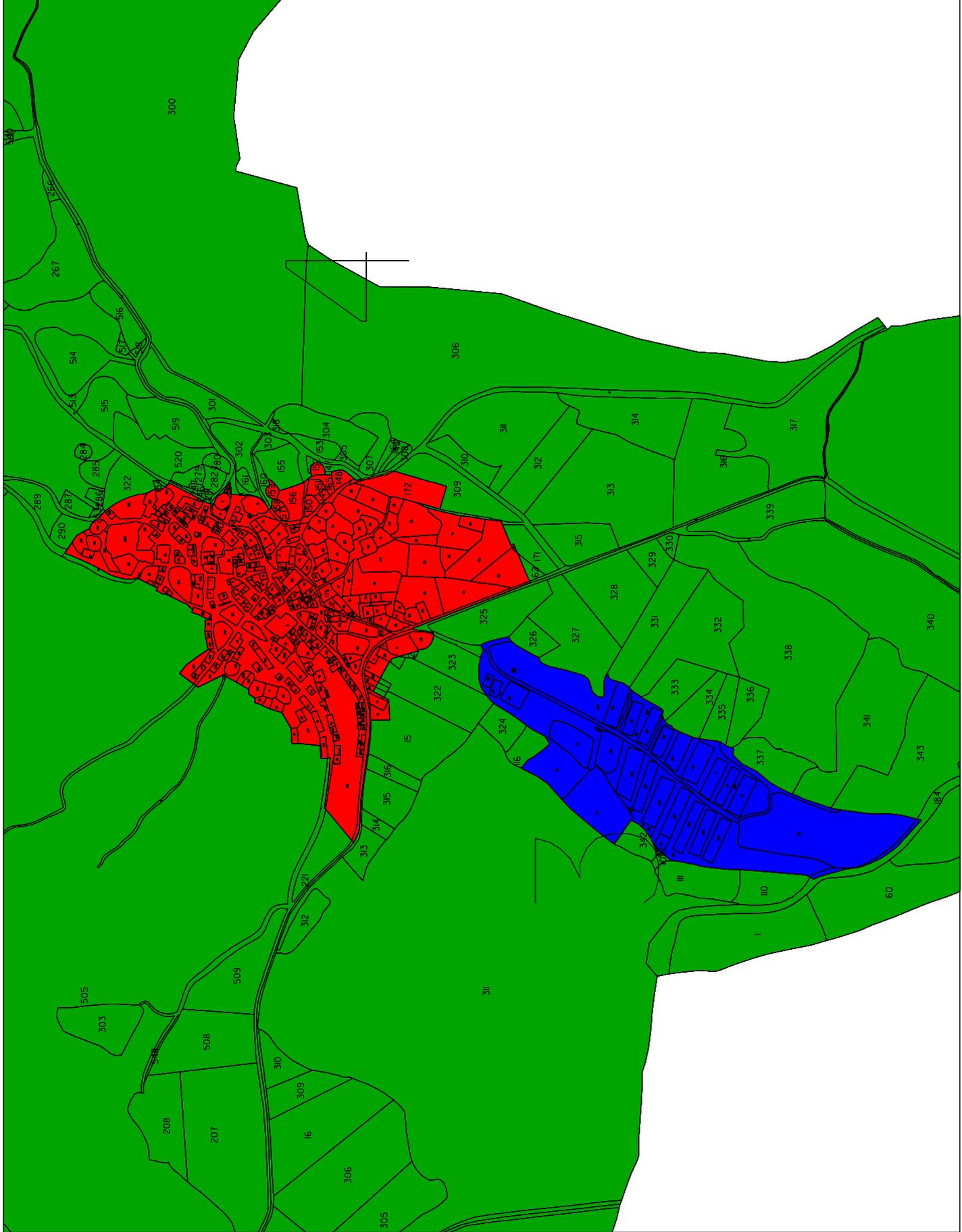
Leyenda

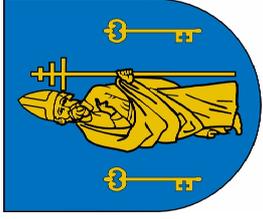
Zona de valor

- 01
- 02
- 03



SERVICIOS DE CATASTROS
DE NAVARRA S.L.



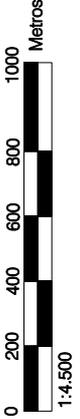
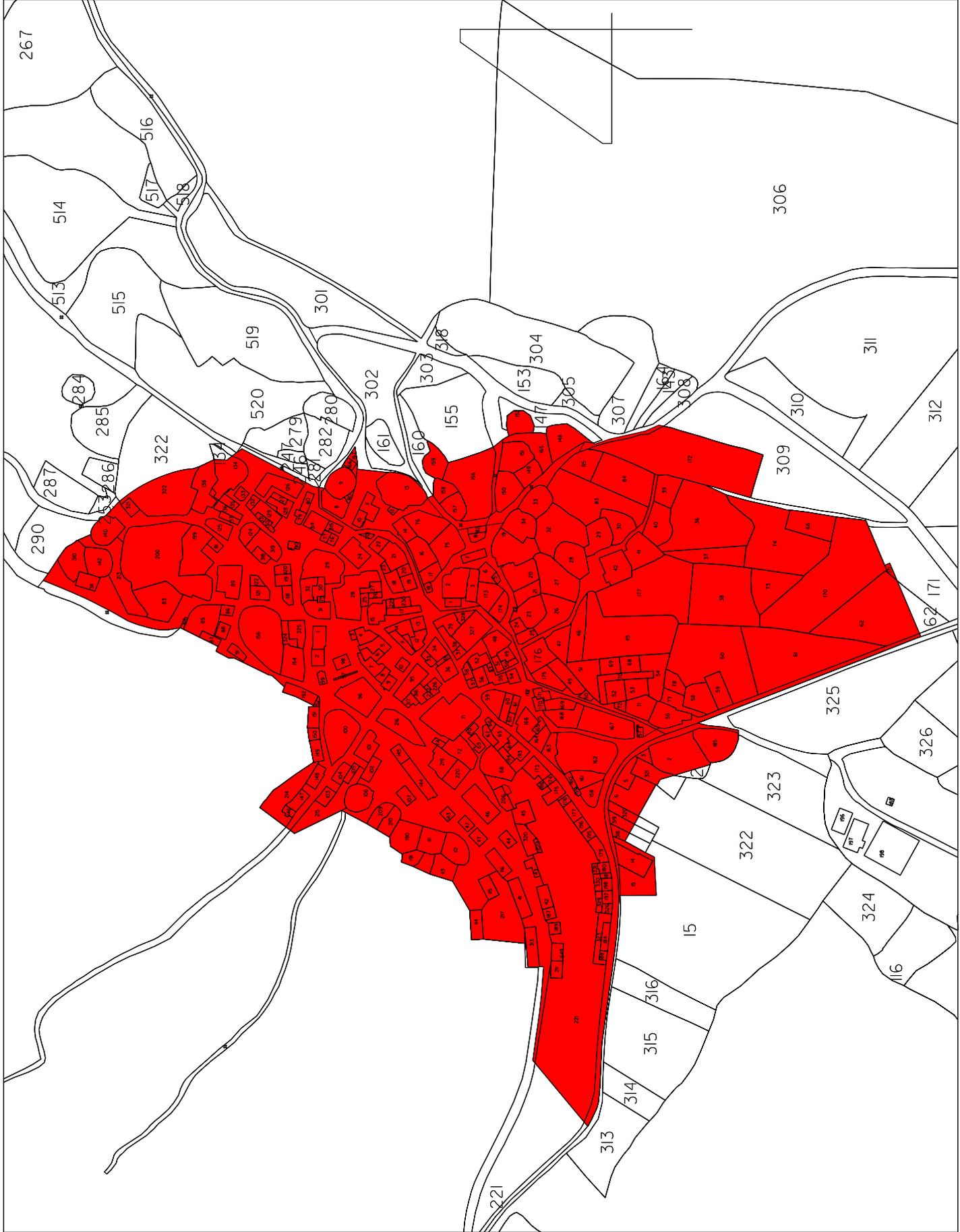
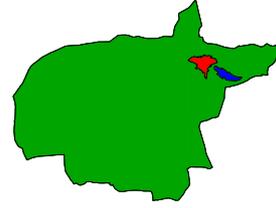


Leyenda

Zona de valor



01

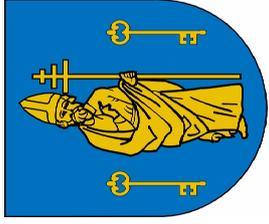


Zonas de valor

p01

LEZAUN

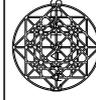
PONENCIA DE VALORACION
Documentación gráfica



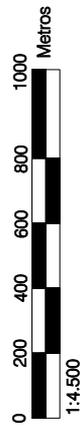
Leyenda

Zona de valor

■ 02



SERVICIOS DE CATASTROS
DE NAVARRA S.L.

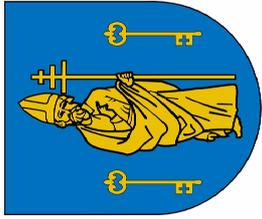


Zonas de valor

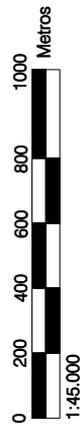
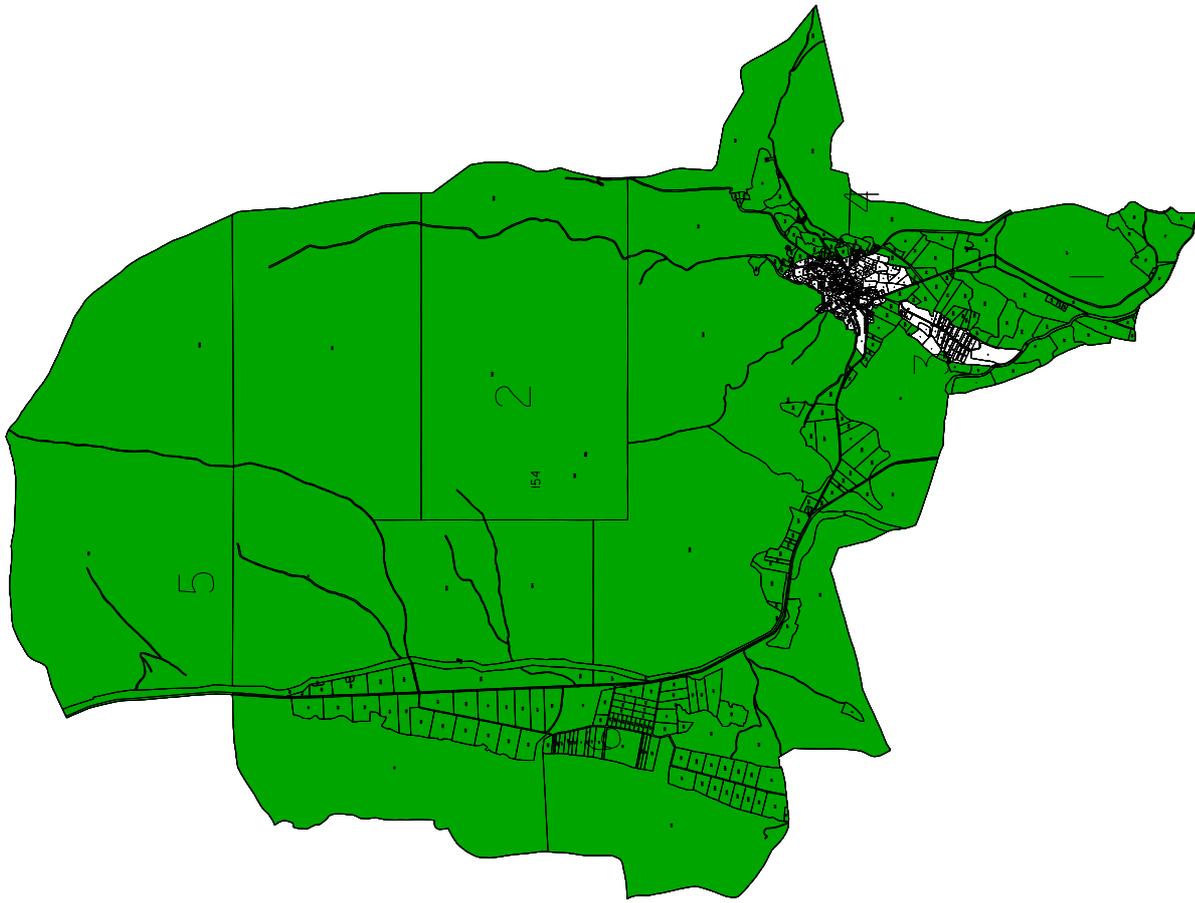
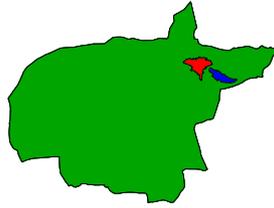
p02

LEZAUN

PONENCIA DE VALORACION
Documentación gráfica



Leyenda
Zona de valor
■ 03

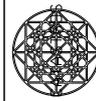


Zonas de valor

p03

LEZAUN

PONENCIA DE VALORACION
Documentación gráfica



SERVICIOS DE CATASTROS
DE NAVARRA S.L.

PONENCIA DE VALORACIÓN

LEZÁUN

III. Anexo de valoración

ÍNDICE

1. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS.....	38
1.1. Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor	38
1.2. Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor	39
1.2.1. Zonas de valor de uso predominante residencial.....	39
1.2.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial	39
1.3. Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor.....	40
1.3.1. Zonas de valor de uso predominante residencial.....	40
1.3.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial	40
1.4. Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor	41
1.4.1. Zonas de valor de uso predominante residencial.....	41
1.4.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial	41
2. MUESTRA DE MERCADO.....	42
2.1. Muestra de mercado de compraventas de construcciones y suelos por zona de valor	42
2.1.1. Zona de valor 01HA. Casco histórico	42
2.2. Coeficientes de actualización de las muestras de mercado	42
2.3. Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase	43
3. PARCELA TIPO	44
3.1. Zona de valor 01HA	44
3.1.1. Análisis de mercado de suelos.....	44
3.2. Zona de valor 02GG. Áreas de actividad ganadera	46
3.3. Zona de valor 03DD	48
4. ANALISIS DE COSTES.....	49
4.1. Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado.....	49
4.1.1. Zona de valor 01HA. Casco Histórico.	49
4.1.2. 02GG. Polígono ganadero	54
4.1.3. Zona de valor 03DD. Diseminado	56
4.2. Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción	60
4.2.1. Zonas de valor 01HA, 02GG y 03DD.....	60
4.3. Costes de mercado de la urbanización.....	61
4.3.1. Costes de urbanización en zonas de valor 01.....	61
4.3.2. Costes de urbanización en zonas de valor 02.....	65
5. VALORACION DEL SUELO	69
5.1. Determinación del valor básico de repercusión del suelo urbanizado para los distintos usos constructivos del mismo por zona de valor	69
5.2. Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios.....	71
5.2.1. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso	71
5.2.2. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa	72
5.3. Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar.....	73
5.4. Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas.....	74

5.5.	Determinación del valor del suelo libre consolidado	75
5.6.	Valoración del aprovechamiento primario del suelo.....	75
5.6.1.	Método estadístico	75
5.6.2.	Valoración de los suelos caracterizados como “Tipo 5”	76
6.	VALOR REGISTRAL	77
6.1.	Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles	77
6.2.	Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral	77
6.3.	Análisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor.....	78
6.3.1.	Zona de valor 01HA.	78
6.4.	Análisis de mercado de los valores atribuibles a los suelos caracterizados como tipo: 1 (regadío), 2 (secano) y 3 (forestal-pastos).....	79
7.	VALOR-TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL... ..	80
7.1.	Ámbito de aplicación.....	80
7.2.	Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas	80
7.3.	Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas	81
7.4.	Coste de construcción por metro lineal de oleoducto	81

1. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

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

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

1.1. Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor

Se analizan por zonas de valor las unidades inmobiliarias que constan en el Catastro de Lezáun con diferenciación de usos y las plantas en las que se encuentran ubicadas, cuando se precisa. La identificación se realiza de acuerdo con la tabla 10.a "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones" de la resolución 172/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en adelante parámetros generales de valoración.

Uso	Planta	Zona de Valor			Total unidades
		01HA	02GG	03DD	
Residencial	Unifamiliar	163			163
	Pisos	26		1	27
	VP				
Almacén	Pl. Baja	247	49	45	341
	Entreplanta	4			4
	Pl. Elevadas	144		2	146
Comercial	Pl. Baja	1			1
	Entreplanta				
	Pl. Elevadas				
Administrativo	Pl. Baja				
	Entreplanta				
	Pl. Elevadas				
Hostelería	Pl. Baja	3		2	5
	Entreplanta				
	Pl. Elevadas			1	1
Docentes	Pl. Baja	1			1
	Entreplanta				
	Pl. Elevadas				
Públicos	Pl. Baja	2			2
	Entreplanta				
	Pl. Elevadas				
Trasteros	Sótano				
	Pl. Baja				
	Pl. Elevadas				
Garajes	Pl. Baja				
	Sótano				
Suelos		80	32	8	120
Resto de usos		153	51	15	219
Total unidades		824	132	74	1030

1.2. Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor

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

1.2.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Antigüedad pisos en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
01HA	8	0	2	0	0	2	2	5	7	0
	31%	0%	8%	0%	0%	8%	8%	19%	27%	0%
TOTAL	8	0	2	0	0	2	2	5	7	0
	31%	0%	8%	0%	0%	8%	8%	19%	27%	0%

Zona de Valor	Antigüedad viviendas unifamiliares en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
01HA	76	8	15	3	2	9	16	13	10	11
	47%	5%	9%	2%	1%	6%	10%	8%	6%	7%
TOTAL	76	8	15	3	2	9	16	13	10	11
	47%	5%	9%	2%	1%	6%	10%	8%	6%	7%

1.2.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial

Zona de Valor	Antigüedad locales industriales y comerciales en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
02GG	0	0	0	0	0	1	19	13	15	1
	0%	0%	0%	0%	0%	2%	39%	27%	31%	2%
03DD	7	0	0	2	2	4	6	5	13	8
	15%	0%	0%	4%	4%	9%	13%	11%	28%	17%
TOTAL	7	0	0	2	2	5	25	18	28	9
	7%	0%	0%	2%	2%	5%	26%	19%	29%	9%

1.3. Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor

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

1.3.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Categoría pisos					
	1	2	3	4	5	6
01HA	0	0	24	0	2	0
	0%	0%	92%	0%	8%	0%
TOTAL	0	0	24	0	2	0
	0%	0%	92%	0%	8%	0%

Zona de Valor	Categoría viviendas unifamiliares					
	1	2	3	4	5	6
01HA	0	7	64	53	34	5
	0%	4%	39%	33%	21%	3%
TOTAL	0	7	64	53	34	5
	0%	4%	39%	33%	21%	3%

1.3.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial

Zona de Valor	Categoría locales industriales y comerciales					
	1	2	3	4	5	6
02GG	0	0	19	30	0	0
	0%	0%	39%	61%	0%	0%
03DD	0	0	14	19	11	3
	0%	0%	30%	40%	23%	6%
TOTAL	0	0	33	49	11	3
	0%	0%	34%	51%	11%	3%

1.4. Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor

Se analiza la superficie construida con comunes de las unidades inmobiliarias que figuran en el Catastro de Lezáun 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
01HA	0	1	1	5	6	6	0	4	2	1
	0%	4%	4%	19%	23%	23%	0%	15%	8%	4%
TOTAL	0	1	1	5	6	6	0	4	2	1
	0%	4%	4%	19%	23%	23%	0%	15%	8%	4%

Zona de Valor	Superficie construida privada viviendas unifamiliares en metros cuadrados									
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300
01HA	5	0	8	19	23	23	28	30	23	4
	3%	0%	5%	12%	14%	14%	17%	18%	14%	2%
TOTAL	5	0	8	19	23	23	28	30	23	4
	3%	0%	5%	12%	14%	14%	17%	18%	14%	2%

1.4.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial

Zona de Valor	Superficie construida locales industriales y comerciales en metros cuadrados									
	menor 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 3000
02GG	2	28	4	2	3	0	0	0	0	0
	4%	57%	8%	4%	6%	0%	0%	0%	0%	0%
03DD	15	12	0	0	0	0	0	0	0	0
	56%	44%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL	17	40	4	2	3	0	0	0	0	0
	26%	61%	6%	3%	5%	0%	0%	0%	0%	0%

2. MUESTRA DE MERCADO

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

2.1.1. Zona de valor 01HA. Casco histórico.

2.1.1.1. Muestras de suelos urbanos

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor 01HA de Lezáun esta compuesta por 7 elementos de los 80 suelos que componen el total y presenta los siguientes valores y características:

Código de identificación	Superficie de parcela (m ²)	Nº plantas	Superficies edificables				Carga (€)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
			Uso predominante		Otros usos						
			m ²	Uso	m ²	Uso					
Medias	137,48 m2	PB+I+E	61,77	Almacén	154,42	Vivienda		16.073,94 €	2010		10.632,51 €
15400001	205,79 m2		61,74	Almacén	154,34	Vivienda		12.767,21 €	2.008	TPAJD	7.319,44 €
15400003	92,83 m2		61,64	Almacén	154,10	Vivienda	1,00	9.000,00 €	2.011	TPAJD	6.626,70 €
15400002	92,83 m2		61,64	Almacén	154,10	Vivienda	1,00	6.600,00 €	2.009	TPAJD	4.204,20 €
15400009	77,00 m2		61,91	Almacén	154,77	Vivienda	1,00	21.700,00 €	2.010	TPAJD	14.751,66 €
154000-01	190,92 m2		61,86	Almacén	154,65	Vivienda	1,00	18.317,12 €	2.010	AYTO LEZAUN	12.451,98 €
154000-02	149,99 m2		61,80	Almacén	154,49	Vivienda	1,00	22.446,38 €	2.010	AYTO LEZAUN	15.259,05 €
154000-03	153,00 m2		61,81	Almacén	154,53	Vivienda	1,00	21.686,89 €	2.009	AYTO LEZAUN	13.814,55 €

2.2. Coeficientes de actualización de las muestras de mercado

La muestra de mercado de Lezáun está elaborada con datos facilitados por la Hacienda Tributaria de Navarra sobre valores declarados en las transmisiones realizadas entre los años 2004 y 2020 por compraventa de bienes inmuebles ubicados en su término municipal.

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

Año de venta	Coefficiente de actualización
2004	0,7774
2005	0,6861
2006	0,5726
2007	0,5597
2008	0,5733
2009	0,6370
2010	0,6798
2011	0,7363
2012	0,8564
2013	0,9661
2014	1,0331
2015	1,0268
2016	1,0099
2017	0,9880
2018	0,9547
2019	0,9200
2020	0,9200
2021	1,0000

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

La muestra de mercado obtenida con aprovechamiento agroforestal de Lezáun, presenta los siguientes valores y características por tipo y clase:

Código de identificación	Superficie declarada (m ²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra
15400077	8.356,29	2	200	T. LABOR SECANO	23.633,94	2007	TPAJD
15400078	129,40	2	200	T. LABOR SECANO	366,06	2007	TPAJD
15400079	3.848,65	2	200	T. LABOR SECANO	2.875,00	2010	TPAJD
15400081	1.953,24	2	200	T. LABOR SECANO	1.957,00	2010	TPAJD
15400072	8.249,48	2	200	T. LABOR SECANO	3.005,06	2010	TPAJD
Medias	4.507,41	2	200	T. Labor Secano	6.367,41	2.009	
<hr/>							
15400073	5.018,00	3	200	PASTOS Y ARBOLADO	25.152,36	2012	TPAJD
Medias	5.018,00	3	200	Pastos y arbolado	25.152,36	2.012	
<hr/>							
15400074	1.000,74	3	300	PASTOS	212,29	2004	TPAJD
15400075	923,92	3	300	PASTOS	195,92	2004	TPAJD
15400076	908,62	3	300	PASTOS	192,80	2004	TPAJD
Medias	944,43	3	300	Pastos	200,33	2.004	

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 01HA

3.1.1. Análisis de mercado de suelos.

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

Código de identificación	Superficie de parcela (m ²)	Superficie edificable (m ²)		Carga (€)	Costes de gestión	Valor declarado actualizado (€)	Valor declarado actualizado por m ² (€/m ²)	Valor repercusión (€/m ²)
		Uso predominante	Otros usos					
Medias	137,48 m ²	108,10 m ²	46,33 m ²		1,15	10.632,51 €	85,87 €	96,82
15400001	205,79 m ²	108,04 m ²	46,30 m ²		1,15	7.319,44 €	35,57 €	69,31 €
15400003	92,83 m ²	107,87 m ²	46,23 m ²		1,15	6.626,70 €	71,39 €	62,85 €
15400002	92,83 m ²	107,87 m ²	46,23 m ²		1,15	4.204,20 €	45,29 €	39,88 €
15400009	77,00 m ²	108,34 m ²	46,43 m ²		1,15	14.751,66 €	191,58 €	139,31 €
154000-01	190,92 m ²	108,25 m ²	46,39 m ²		1,15	12.451,98 €	65,22 €	108,05 €
154000-02	149,99 m ²	108,14 m ²	46,35 m ²		1,15	15.259,05 €	101,73 €	136,23 €
154000-03	153,00 m ²	108,17 m ²	46,36 m ²		1,15	13.814,55 €	90,29 €	122,08 €

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

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

$$VSNC_{ik} = (VR_{ivk} \times (E_{ivk} + E_{io k} \times (0,42 / 1,10))) \times c05_k \times c082_k \times SNC_{ik} + SLC_{ik} \times VR_{ivk} \times 20 \%$$

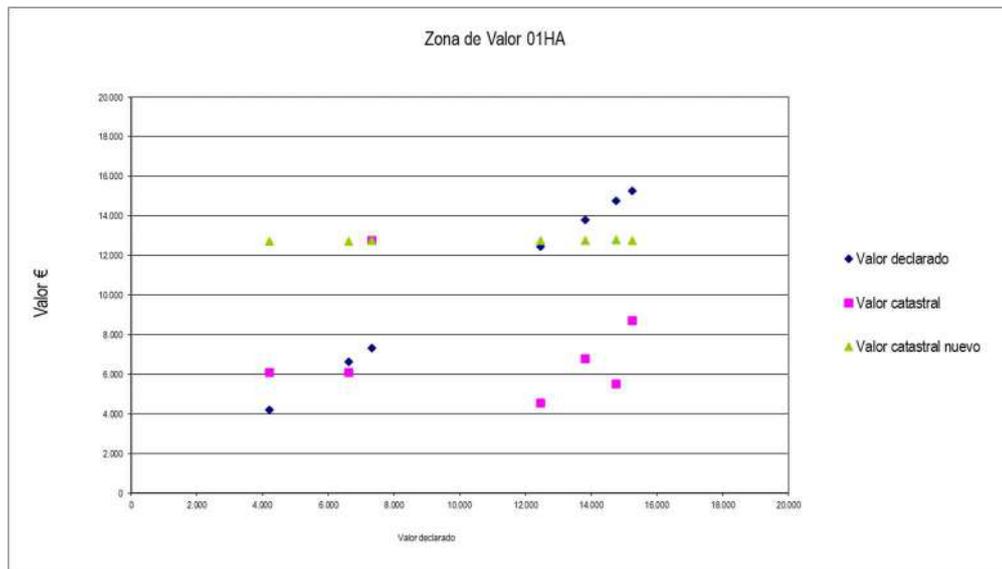
$$VR_{ivk} = \frac{VSNC_{ik}}{(E_{ivk} + E_{io k} \times (0,42 / 1,10)) \times c05_k \times c082_k \times SNC_{ik} + SLC_{ik} \times 20 \%}$$

Siendo:

$VSNC_{ik}$ Valor del suelo no consolidado del recinto k del polígono i

SNC_{ik}	Suelo no consolidado del recinto k del polígono i
VR_{ivk}	Valor de repercusión para el uso residencial del recinto k del polígono fiscal i
SLC_{ik}	Suelo libre consolidado del recinto k del polígono i
20 %	Porcentaje del valor de repercusión de uso residencial del recinto estimado como suelo libre consolidado
E_{ivk}	Edificabilidad para el uso residencial del recinto k del polígono fiscal i
E_{ipk}	Edificabilidad para el resto de usos del recinto k del polígono fiscal i
CU_{ik}	coste de urbanización por m ² aplicable al recinto k del polígono fiscal i
$C082_k$	Coefficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo a la Norma 8.2.
$c05_k$	Coefficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5
1,10	Coefficiente correspondiente al uso vivienda de la tabla 10.a de los parámetros generales de valoración
0,42	Coefficiente correspondiente al uso almacenaje de la tabla 10.a de los parámetros generales de valoración

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 96,82 €/m² sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



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

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

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
		Vivienda	Almacén	Porche
Superficie de la parcela (m2)	440,75	320,00		
Superficie construida (m²)	Vivienda	147,38	150,00	
	Almacén	124,76		55,00
	Porche	21,09		10,00
Coefficiente de tipo constructivo	0,69	1,1	0,42	0,42
Año de construcción	1912	2021	2021	2021
Edificabilidad real (m2/m2)	Vivienda	0,33	0,47	
	Otros usos	0,60		0,20
Edificabilidad ponencia (m2/m2)	Vivienda	0,41	0,47	
	Otros usos	0,17		0,20
Coste de ejecución material estimado (€/m2)	Vivienda	499,17	572,00	
	Almacén	166,77		218,40
	Porche	166,77		249,60
Coste del proceso inmobiliario de la construcción	1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,50	1,00	1,00
	Conservación	0,97	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo	1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,03	1,0336	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	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)	80.090,85	127.765,40	17.887,16	3.716,81
Valor suelo sin consolidar (€)				
Valor suelo libre consolidado (€)	1.353,97		936,00	
Valor estimado (€/m²)	193,85		694,74	
Valor de repercusión (€/m²)	40,00	40,00		15,00

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la zona de valor 01HA es de 982,29 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 846,80 m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 323,01 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

3.2. Zona de valor 02GG. Áreas de actividad ganadera

No pudiendo contar con muestras de mercado significativas, debido al escaso número de ventas existentes en el polígono fiscal, se toma como referencia los valores fijados para la zona de valor 01HA.

El polígono fiscal H-1 y G-1 se identifican con las nuevas zonas de valor 01HA y 02GG. En el anterior documento de valoración cuentan con un valor de repercusión de 42,67 €/m2 y 13,82 €/m2 respectivamente. Se toma el valor del polígono fiscal H-1 y se compara con la actual zona de valor 01HA obteniendo entre ambos valores una proporción del 94%.

El nuevo valor de repercusión de la zona de valoración 02GG será el producto de la proporción de los valores anteriores por el valor de repercusión del polígono fiscal G-1 de la ponencia anterior que data de 2000.

Polígonos Fiscales Ponencia 2000	Valores Repercusión Ponencia 2000	Polígonos Fiscales Ponencia 2021	Valores Repercusión Ponencia 2021	Proporción
H-1	42,67 €/m2	01HA	40,00 €/m2	94 % proporción
G-1	13,82 €/m2	02GG	13,00 €/m2	94 % proporción

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 catastro	Parcela tipo adoptada
		Nave ganadera
Superficie de la parcela (m2)	2.944,37	1.500
Superficie construida (m²)	Nave ganadera 406,76	1.000
Coefficiente de tipo constructivo	0,38	0,45
Año de construcción	1995	2021
Edificabilidad real (m2/m2)	Planta baja 0,14	0,67
Edificabilidad ponencia (m2/m2)	Planta baja 0,41	0,67
Coste de ejecución material estimado (€/m2)	Planta baja 199,33	234,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción	1,36	1,36
Correctores de la construcción	Antigüedad 0,5980	1,00
	Conservación 0,98	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo	1,12	1,12
Correctores del valor de repercusión	Superficie 1,00	1,00
	Planta 1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica 1,00	1,00
	Depreciación funcional 1,00	1,00
	Interior 1,00	1,00
Valor medio declarado (€)	79.762,80	332.871,28
Valor estimado (€/m²)	196,09	333,53
Valor de repercusión (€/m²)	13,00	13,00

El valor estimado para la nave industrial de nueva construcción en la zona de valor 02GG es de 332,80 €/m2.

3.3. Zona de valor 03DD

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, 40,00 €/m² de la zona de valor 01HA, fijándose una proporción del 22,5 % con respecto al citado valor de repercusión.

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo	Parcela tipo adoptada		
	Casa de campo	Almacén	Porche
Superficie de la parcela (m ²)	40,00		
Superficie construida (m ²)	20,00	10,00	10,00
Coefficiente de tipo constructivo	0,94	0,34	0,41
Año de construcción	2021	2021	2021
Edificabilidad real (m ² /m ²)	0,50	0,50	
Edificabilidad ponencia (m ² /m ²)	0,50	0,50	
Coste de ejecución material estimado (€/m ²)	488,80	176,80	213,20
Coste del proceso inmobiliario de la construcción	1,36	1,36	1,36
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,00	1,00
	Conservación	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo	1,12	1,12	1,12
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,10	1,00
	Planta	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)	13.157,30	2.379,51	2.869,41
Valor suelo libre consolidado (€)			
Valor estimado (€/m ²)	460,16		
Valor de repercusión (€/m ²)	9,00	3,00	

El valor estimado para la casa de campo con uso residencial de nueva construcción en la zona de valor 03DD es de 782,82 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 674,85 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 243,81 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

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 01HA. Casco Histórico.

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

Superficie cocina	13,50 m2
Superficie 1 baños	4,95 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	133,99 m2
Fachada a calle	5,00 ml
Tabicón distribuciones	11,38 ml
Tabique distribuciones	21,00 ml
Superficie construida	175,00 m2
Carpintería exterior	24,50 m2
Carpintería interior	17,50 m2
Superficie parcela	320,00 m2
Altura edificación	B+1+E
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Adosado 155,00 m ²				
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
Cimentación	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,15096	15,92 €	2,40 €	0,420
terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,03500	71,40 €	2,50 €	0,437
2 Kg/cm ²	Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación	m ³	0,06958	90,98 €	6,33 €	1,107
Hormi. Limpi.	Hormigón armado HA-25/30/Ila en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,04637	147,36 €	6,83 €	1,195
0,50 ml	Total capítulo cimentación por m ² construido				18,07 €	3,159
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,01681	29,67 €	0,50 €	0,087
Planta Baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01768	22,78 €	0,40 €	0,070
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,07436	18,69 €	1,39 €	0,243
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01302	17,36 €	0,23 €	0,040
2	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00952	158,65 €	1,51 €	0,264
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01296	182,24 €	2,36 €	0,413

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma				Adosado 155,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
	Total capítulo de saneamiento por m ² construido				6,39 €	1,117
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,01874	130,99 €	2,45 €	0,429
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,01874	130,99 €	2,45 €	0,429
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00476	1.289,19 €	6,14 €	1,073
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02619	23,12 €	0,61 €	0,106
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,07143	23,86 €	1,70 €	0,298
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,11905	9,26 €	1,10 €	0,193
	Total capítulo acometidas por m ² construido				14,46 €	2,528
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.	m ³	0,03011	257,33 €	7,75 €	1,355
Planta Baja	Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado	m ²	0,32258	34,90 €	11,26 €	1,968
1	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	11,1187	0,78 €	8,72 €	1,525
Plantas vivi.	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16858	54,88 €	9,25 €	1,617
2	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,78985	10,95 €	8,65 €	1,513
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,79 €	0,86 €	0,151
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,73150	6,52 €	4,77 €	0,834
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	25,51 €	25,51 €	4,460
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,52 €	0,52 €	0,091
	Total capítulo estructura por m ² construido				77,30 €	13,514
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	0,00000	35,10 €	0,00 €	0,000
3 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	0,33333	31,78 €	10,59 €	1,852
100,00 %	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02423	33,98 €	0,82 €	0,144
Inclinada	Canalón de PVC	ml	0,06827	26,79 €	1,83 €	0,320
2 Alturas	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,06144	22,09 €	1,36 €	0,237
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,06144	136,41 €	8,38 €	1,465
	-Cubierta pCiriza invertida zona descubierta, incluso canalón, bajante y alero	m ²	0,00000	113,43 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo cubierta por m ² construido				22,99 €	4,018
Conductos	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,12290	13,02 €	1,60 €	0,280
ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m ²	0,05968	13,02 €	0,78 €	0,136
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,02581	76,14 €	1,96 €	0,344
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm campana cocina	ml	0,07258	13,02 €	0,95 €	0,165
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03226	44,60 €	1,44 €	0,252
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05806	11,58 €	0,67 €	0,118
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02581	385,71 €	9,95 €	1,740
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				17,35 €	3,034
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer, incluso manchado	m2	0,43596	70,35 €	30,67 €	5,362
Coef. Facha.	Armadura prefabricada pCiriza en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,95040	2,66 €	2,53 €	0,442
0,22	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm. lámina asf.	ml	0,19017	4,58 €	0,87 €	0,152
ml/m ² sum	Tabique de fachada calle	m2	0,35777	16,12 €	5,77 €	1,008
Coef. Ventil.	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12379	18,12 €	2,24 €	0,392

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma			Adosado		155,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%	
0,181	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,10263	19,84 €	2,04 €	0,356	
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m2	0,88615	22,03 €	19,52 €	3,413	
	Tabicon distribuciones	m2	0,58299	21,09 €	12,30 €	2,150	
	m ² /m ² sum	Tabique en distribuciones	m2	0,20128	16,12 €	3,24 €	0,567
	Total capítulo tabiquerías por m2 construido				79,18 €	13,843	
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	1,92463	9,42 €	18,13 €	3,170	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,65944	10,06 €	6,63 €	1,159	
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,15402	15,58 €	2,40 €	0,419	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m ² compra)	m ²	0,59136	23,83 €	14,09 €	2,464	
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				41,26 €	7,213	
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	0,37755	6,73 €	2,54 €	0,444	
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	0,39478	4,48 €	1,77 €	0,309	
	Aislamiento suelos con panel Ciriza roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m ³)	m ²	0,03011	6,27 €	0,19 €	0,033	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.	m ²	0,03994	14,35 €	0,57 €	0,100	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,09032	13,59 €	1,23 €	0,215	
Total capítulo de aislamiento por m ² construido				6,30 €	1,101		
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (6,60 Euros/m ² compra)	m ²	0,17030	30,81 €	5,25 €	0,917	
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (10,220 Euros/m ² compra)	m ²	0,69412	37,30 €	25,89 €	4,526	
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,72120	3,69 €	2,66 €	0,466	
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,23226	61,22 €	14,22 €	2,486	
	Zanquín madera en gradas	ud	0,25806	4,50 €	1,16 €	0,203	
	-Gradas terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	ml	0,00000	30,13 €	0,00 €	0,000	
	-Pavimento de terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	m ²	0,00000	33,13 €	0,00 €	0,000	
	Total capítulo de solados por m ² construido				49,18 €	8,598	
Carpintería	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m ²	0,13925	165,70 €	23,07 €	4,034	
	exterior	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m ²	0,01721	172,47 €	2,97 €	0,519
	0,181	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40753	4,81 €	1,96 €	0,343
	m ² /m ² sum	Colocación carpintería exterior	m ²	0,15646	24,23 €	3,79 €	0,663
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40753	1,87 €	0,76 €	0,133	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,12379	28,49 €	3,53 €	0,616	
	Persiana de plástico totalmente instalada	m ²	0,18577	28,18 €	5,24 €	0,915	
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,14081	20,33 €	2,86 €	0,500	
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				44,18 €	7,723	
Carpintería	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,00645	474,54 €	3,06 €	0,535	
	interior	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03323	186,06 €	6,18 €	1,081
	0,105	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,02581	179,22 €	4,62 €	0,809
	m ² /m ² sum	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,01935	199,19 €	3,86 €	0,674
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,15695	12,91 €	2,03 €	0,354	
	Barandado escalera de 90 cm, perfilaría metálica y pasamanos madera.	ml	0,08065	224,87 €	18,13 €	3,170	

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Adosado		155,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				37,88 €	6,623
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00645	310,38 €	2,00 €	0,350
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,14355	13,16 €	1,89 €	0,330
1	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,00645	189,64 €	1,22 €	0,214
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00645	233,33 €	1,51 €	0,263
2	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,00645	245,34 €	1,58 €	0,277
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00645	331,83 €	2,14 €	0,374
1	Bañera 1,2, lavabo, inodoro "Victoria"grifería monomando Victoria aseo	ud	0,00645	531,89 €	3,43 €	0,600
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,01290	388,96 €	5,02 €	0,877
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01290	421,78 €	5,44 €	0,951
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé,"Victoria"grifería monomando Victoria baño	ud	0,01290	671,45 €	8,66 €	1,515
	Ayudas albañilería	ud	0,00645	396,06 €	2,56 €	0,447
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				35,46 €	6,198
Calefacción	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00645	1.547,96 €	9,99 €	1,746
y agua	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,07581	10,35 €	0,78 €	0,137
caliente	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00645	2.025,79 €	13,07 €	2,285
individual	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,70883	13,51 €	9,58 €	1,675
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08990	137,57 €	12,37 €	2,162
	Ayudas de albañilería	ud	0,00645	154,75 €	1,00 €	0,175
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido				46,79 €	8,179
Energía	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,00645	1.946,65 €	12,56 €	2,196
solar	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda unifamiliar	ud	0,00645	667,20 €	4,30 €	0,753
	Total capítulo de energía solar por m ² construido				16,86 €	2,948
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00476	65,57 €	0,31 €	0,055
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,12024	9,26 €	1,11 €	0,195
	Cuadro de protección electrificación alta 5 Kw 5 circuitos	ud	0,00645	180,26 €	1,16 €	0,203
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00645	325,49 €	2,10 €	0,367
	Puntos de luz, tomas de energía vivienda	ud	0,00645	1.316,20 €	8,49 €	1,485
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00645	210,61 €	1,36 €	0,238
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00476	299,43 €	1,43 €	0,249
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00476	3.609,38 €	17,19 €	3,005
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00645	368,01 €	2,37 €	0,415
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				35,53 €	6,211
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00108	308,55 €	0,33 €	0,058
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,01075	50,55 €	0,54 €	0,095
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,01828	9,46 €	0,17 €	0,030
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,01075	6,24 €	0,07 €	0,012
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00108	111,61 €	0,12 €	0,021
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,01613	5,49 €	0,09 €	0,015

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Adosado		155,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
11 Tubos	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00108	643,21 €	0,69 €	0,121
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00108	1.677,93 €	1,80 €	0,315
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,06452	11,65 €	0,75 €	0,131
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,06452	11,60 €	0,75 €	0,131
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,06452	10,37 €	0,67 €	0,117
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00054	111,70 €	0,06 €	0,010
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00645	80,87 €	0,52 €	0,091
	3 Tomas ser. Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,01935	97,10 €	1,88 €	0,329
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00645	116,54 €	0,75 €	0,131
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido					9,20 €
Pintura	Pintura plastica gotele paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	1,85723	2,90 €	5,38 €	0,941
	Pintura plastica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m ²	0,69412	2,97 €	2,06 €	0,361
	Plastico techos cocina y baños	m ²	0,17030	2,97 €	0,51 €	0,089
	Total capítulo de pintura por m ² construido					7,95 €
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	5,68 €	5,68 €	0,993
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² construido					5,68 €
Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo				155,00 €	572,00 €	100,00

4.1.2. 02GG. Polígono ganadero

El coste de ejecución material estimado para la nave agrícola que se desarrollen en este polígono es de 234,00 Euros/m2, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie nave.....	1000,00 m2
Fachada a calle.....	25,00 ml
Medianil.....	40,00 ml
Superficie construida.....	1000,00 m2
Superficie parcela.....	1500,00 m2
Carpintería exterior.....	50,00 m2
Altura edificación.....	B
Altura planta.....	7,50 ml

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

Análisis de nave agrícola por m ² construido de la misma		1.000 m ²				
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno 2 Kg/cm ² Hormi. limpi. 0,10 ml	Excavacion de zapatas de pilares en terreno blando	m3	0,02162	9,39 €	0,20 €	0,087
	Hormigon de limpieza H-125 en zapatas cimentación y zanjas 10 cm.	m3	0,00510	53,04 €	0,27 €	0,116
	Hormigon armado HA-25/P/30/lia en zapatas cimeta.	m3	0,01652	74,55 €	1,23 €	0,526
	Hormigon armado HA-25/P/30/lia en zunchos fachaadas y medianiles	m3	0,01539	92,88 €	1,43 €	0,611
	Hierro B-500 en zapatas y zunchos cimentación	kg	2,29722	0,69 €	1,58 €	0,676
	Total capitulo cimentacion por m2 construido					4,72 €
Saneamiento	Excavacion en zanjas saneamiento terreno duro	m3	0,01688	21,83 €	0,37 €	0,157
	Tuberia PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,05250	24,54 €	1,29 €	0,551
	Tuberia PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01500	19,22 €	0,29 €	0,123
	Arqueta 60x60 tapa y marco metalicos	ud	0,00200	155,67 €	0,31 €	0,133
	Arqueta 40x40 tapa y marco metalicos	ud	0,00577	98,81 €	0,57 €	0,244
	Total capitulo saneamiento por m2 construido					2,83 €
Acometidas	Acometida de saneamiento D=250 mm. Fecales (10 m.)	ml	0,01000	107,29 €	1,07 €	0,459
	Acometida de saneamiento D=300 mm. Pluviales (10 m.)	ml	0,01000	117,77 €	1,18 €	0,503
	Acometida de agua 80 mm. Incluso arqueta	ud	0,00100	1.023,92 €	1,02 €	0,438
	Derechos de acometida de redes abastecimiento	ud	0,00100	3.807,32 €	3,81 €	1,627
	Derechos de acometida de energia electrica	ud	0,00100	20,30 €	0,02 €	0,009
	Caja general de proteccion	ud	0,00100	288,55 €	0,29 €	0,123
	Linea repartidora energia electrica	ml	0,01000	27,78 €	0,28 €	0,119
	Acometida de telefonía, desde puto de toma hasta armario de enlce	ml	0,01000	43,31 €	0,43 €	0,185
	Total capitulo acometidas por m2 construido					8,10 €

Análisis de nave agrícola por m² construido de la misma		1.000 m²				
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
Estructura	Pilar RF-90 prefabricado 40x40 de sección y altura próximo a 8 m altura	ml	0,21000	86,53 €	18,17 €	7,765
20 ml luz	Estructura de cubierta prefabricada de hormigón	m2	1,00000	30,13 €	30,13 €	12,878
8,15 ml altura	Total capítulo estructura por m2 construido				48,30 €	20,643
Cubierta	Cubierta panel nervado sándwich de 30 mm. Doble chapa de 0'5 mm galva.	m2	1,00000	39,36 €	39,36 €	16,821
	Canal de PVC	ml	0,07273	21,93 €	1,59 €	0,682
	Bajante de pluviales PVC D=200 mmm	ml	0,27450	20,63 €	5,66 €	2,420
	Total capítulo estructura por m2 construido				46,62 €	19,922
Tabiquerías	Fachada panel prefabricado RF-30 hormigón blanco lavado, 20 cm espesor	m2	2,06130	101,09 €	208,38 €	89,050
	Panel divisorio propiedades RF-180, hormi. Prefabricado 2'00x9'50 m y 20 cm	m2	(1,55550)	96,80 €	-150,57 €	(64,347)
	Total capítulo tabiquerías por m2 construido				57,80 €	24,703
Solados	Solera hormi. HP-35, 20 cm. 600 gr/m3 de fibra, encachado e=20 cm	m2	0,95700	22,36 €	21,40 €	9,146
	Total capítulo de solados por m2 construido				21,40 €	9,146
Carpintería	Puerta acceso a nave	m2	0,04950	95,18 €	4,71 €	2,013
	Carpintería exterior	m2	0,33420	71,10 €	23,76 €	10,154
	Colocacion de cercos	m2	0,38370	19,68 €	7,55 €	3,226
	Total capítulo carpintería interior por m2 construido				36,02 €	15,394
Fontanería	Punto interior en nave de desagües fecales	ud	0,00100	601,01 €	0,60 €	0,257
	Punto interior en nave de agua fría	ud	0,00100	601,01 €	0,60 €	0,257
	Total capítulo de fontanería por m2 construido				1,20 €	0,514
Electricidad	Centralización de contadores	ud	0,00100	197,41 €	0,20 €	0,084
	Derivaciones a bajera	ud	0,00100	157,59 €	0,16 €	0,067
	Total capítulo de electricidad por m2 construido				0,36 €	0,152
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m2	1,00000	6,65 €	6,65 €	2,841
	Total capítulo de seguridad y salud m2 construido				6,65 €	2,841
	Total de ejecución material por m2. Construido de nave				234,00 €	100,00

4.1.3. Zona de valor 03DD. Diseminado

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en este polígono es de 488,80 Euros/m², de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	12,50 m ²
Superficie aseo	3,00 m ²
Superficie útil	15,50 m ²
Fachada a calle	4,00 ml
Tabicón distribuciones	1,39 ml
Tabique distribuciones	2,56 ml
Superficie construida	21,37 m ²
Carpintería exterior	2,99 m ²
Carpintería interior	2,14 m ²
Superficie parcela	40,00 m ²
Altura edificación	B
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma		Aislado 150,00 m ²					
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%	
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m ³	0,21387	20,94 €	4,48 €	0,916	
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m ³	0,00700	24,48 €	0,17 €	0,035	
	Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación	m ³	0,03719	62,79 €	2,34 €	0,478	
	Hormi. Limpi. 0,50 ml	Hormigón armado HA-25/30/Ila en zanjas cimentación perímetro	m ³	0,16968	50,53 €	8,57 €	1,754
		Total capítulo cimentación por m ² construido				15,56 €	3,183
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,06584	10,17 €	0,67 €	0,137	
	Planta Baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,03776	7,81 €	0,29 €	0,060
		Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,31992	6,41 €	2,05 €	0,419
	Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,05384	5,95 €	0,32 €	0,066
		Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,06375	54,40 €	3,47 €	0,709
		Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,04653	62,49 €	2,91 €	0,595
	Total capítulo de saneamiento por m ² construido				9,71 €	1,987	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02747	31,16 €	0,86 €	0,175	
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02747	31,16 €	0,86 €	0,175	
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,03187	700,66 €	22,33 €	4,569	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,17530	7,93 €	1,39 €	0,284	

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma				Aislado 150,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,47810	7,48 €	3,58 €	0,732
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm ²	ml	0,79683	3,18 €	2,53 €	0,518
	Total capítulo acometidas por m ² construido				31,54 €	6,453
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.	m ³	0,14276	88,23 €	12,60 €	2,577
Planta Baja	Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado	m ²	1,00000	11,97 €	11,97 €	2,448
1	Hierro en total de la estructura 1 m ² construido	kg	9,7845	0,27 €	2,63 €	0,538
Plantas vivi.	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m ² construido	m ³	0,16299	18,82 €	3,07 €	0,627
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m ²	0,83155	3,76 €	3,12 €	0,639
	Mallazo 20/30/5 por 1 m ² estructura	m ²	1,10000	0,27 €	0,30 €	0,061
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m ²	0,69198	2,23 €	1,54 €	0,316
	Mano de obra estructura 1 m ² construido	m ²	1,00000	8,06 €	8,06 €	1,649
	Control del hormigón y acero 1 m ² construido	ud	1,00000	0,18 €	0,18 €	0,037
	Total capítulo estructura por m ² construido				43,46 €	8,892
Cubierta	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m ²	1,00000	12,03 €	12,03 €	2,462
2 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m ²	1,00000	10,90 €	10,90 €	2,229
100,00 %	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,07270	11,65 €	0,85 €	0,173
Inclinada	Canalón de PVC	ml	0,24481	9,19 €	2,25 €	0,460
1 Alturas	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,07344	7,58 €	0,56 €	0,114
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m ²	0,22033	48,82 €	10,76 €	2,200
	-Cubierta plana invertida zona descubierta, incluso canalon, bajante y alero	m ²	0,00000	40,55 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo cubierta por m ² construido				37,34 €	7,639
Conductos ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,09357	4,46 €	0,42 €	0,085
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m ²	0,09357	4,46 €	0,42 €	0,085
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m ³ /hr,	ud	0,09357	26,11 €	2,44 €	0,500
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm campana cocina	ml	0,18714	4,46 €	0,84 €	0,171
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,04678	15,29 €	0,72 €	0,146
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,14035	3,97 €	0,56 €	0,114
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,09357	132,25 €	12,37 €	2,532
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m ² construido				17,76 €	3,634
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta lhd+COTEGRAN RPB	m ²	0,79638	14,05 €	11,19 €	2,289
ml/m ² sum	Tabique de fachada calle	m ²	0,45700	5,53 €	2,53 €	0,517
Coef. Ventil.	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,10385	6,21 €	0,65 €	0,132
0,181	Alfeizar en ventanas 30x5 cm.	ml	0,08610	6,80 €	0,59 €	0,120
m ² /m ² sum	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m ²	3,96079	7,55 €	29,92 €	6,121
	Tabicón distribuciones	m ²	(0,17041)	7,23 €	-1,23 €	-0,252
	Tabique en distribuciones	m ²	(0,12533)	5,53 €	-0,69 €	-0,142
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				42,94 €	8,785
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m ²	6,00183	3,23 €	19,39 €	3,967
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m ²	0,58481	3,45 €	2,02 €	0,413

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma				Aislado 150,00 m ²		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m ²	0,14035	5,34 €	0,75 €	0,153
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,51 Euros/m ² compra)	m ²	0,75723	7,71 €	5,84 €	1,194
	Total capítulo de revestimientos por m ² construido				27,99 €	5,727
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m ³	m ²	0,47962	2,31 €	1,11 €	0,226
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m ²	1,22033	1,53 €	1,87 €	0,383
	Aislamiento suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m ³)	m ²	0,14276	2,15 €	0,31 €	0,063
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2cm.	m ²	0,04569	4,92 €	0,22 €	0,046
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,00000	4,66 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo de aislamiento por m ² construido				3,51 €	0,718
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (5,40 Euros/m ² compra)	m ²	0,14128	10,12 €	1,43 €	0,292
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (5,40 Euros/m ² compra)	m ²	0,58389	10,12 €	5,91 €	1,208
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,97212	1,27 €	1,23 €	0,252
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,00000	15,99 €	0,00 €	0,000
	Zanquín madera en gradas	ud	0,00000	1,27 €	0,00 €	0,000
	Gradas terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	ml	0,00000	10,33 €	0,00 €	0,000
	Pavimento de terrazo de acceso a vivienda en unifamiliar con semisótano	m ²	0,00000	11,36 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo de solados por m ² construido				8,57 €	1,753
Carpintería	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m ²	0,11682	35,54 €	4,15 €	0,849
exterior	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m ²	0,01444	31,11 €	0,45 €	0,092
0,181	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,34188	1,65 €	0,56 €	0,115
m ² /m ² sum	Colocación carpintería exterior	m ²	0,13125	8,31 €	1,09 €	0,223
	Sellado carpintería exterior	ml	0,34188	0,64 €	0,22 €	0,045
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,10385	8,44 €	0,88 €	0,179
	Persiana de plástico totalmente instalada	m ²	0,15584	6,00 €	0,94 €	0,191
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m ²	0,11813	6,97 €	0,82 €	0,168
	Total capítulo carpintería exterior por m ² construido				9,11 €	1,863
Carpintería	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,04678	158,68 €	7,42 €	1,519
interior	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,12398	56,31 €	6,98 €	1,428
0,097	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,00000	53,96 €	0,00 €	0,000
m ² /m ² sum	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,04678	58,32 €	2,73 €	0,558
	Colocación de cercos interiores	m ²	0,42833	4,43 €	1,90 €	0,388
	Barandado escalera de 90 cm, perfilera metálica y pasamanos madera.	ml	0,00000	33,11 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				19,03 €	3,893
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,04678	106,42 €	4,98 €	1,019
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,70177	4,51 €	3,17 €	0,648
1	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,04678	41,65 €	1,95 €	0,399
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,04678	80,00 €	3,74 €	0,766
2	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,04678	53,05 €	2,48 €	0,508
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,04678	113,78 €	5,32 €	1,089

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma				Aislado	150,00	m ²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni.	Coste m ²	%
1	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Victoria"grifería monomando Victoria aseo	ud	0,04678	138,31 €	6,47 €	1,324
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,00000	57,51 €	0,00 €	0,000
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00000	144,62 €	0,00 €	0,000
	Bañera 1,70,lavabo,inodoro,bidé,"Victoria"grifería monomando Victoria baño	ud	0,00000	175,30 €	0,00 €	0,000
	Ayudas albañilería	ud	0,04678	96,52 €	4,52 €	0,924
	Total capítulo de fontanería por m ² construido					32,63 €
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,04678	530,76 €	24,83 €	5,080
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,21053	3,55 €	0,75 €	0,153
	Caldera totalmente instalada,incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,04678	886,03 €	41,45 €	8,480
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,59463	4,63 €	2,76 €	0,564
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,07542	47,17 €	3,56 €	0,728
	Ayudas de albañilería	ud	0,04678	53,06 €	2,48 €	0,508
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m ² construido					75,83 €
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m ² y acumulador 160 ltr	ud	0,00000	667,46 €	0,00 €	0,000
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda unifamiliar	ud	0,00000	228,76 €	0,00 €	0,000
	Total capítulo de energía solar por m ² construido					0,00 €
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,03187	22,48 €	0,72 €	0,147
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,57371	3,18 €	1,82 €	0,373
	Cuadro de protección electrificación alta 5 Kw 5 circuitos	ud	0,04678	61,81 €	2,89 €	0,592
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,04678	43,28 €	2,02 €	0,414
	Puntos de luz, tomas de energía vivienda	ud	0,04678	146,24 €	6,84 €	1,400
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,04678	72,21 €	3,38 €	0,691
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,03187	90,97 €	2,90 €	0,593
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,03187	1.237,56 €	39,44 €	8,070
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,04678	126,18 €	5,90 €	1,208
	Total capítulo de electricidad por m ² construido					65,92 €
Telecomunica. 3 Tubos	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,04678	103,46 €	4,84 €	0,990
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,46785	17,33 €	8,11 €	1,659
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,79534	3,24 €	2,58 €	0,528
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,46785	2,14 €	1,00 €	0,205
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,04678	38,27 €	1,79 €	0,366
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,70177	1,88 €	1,32 €	0,270
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,04678	0,00 €	0,00 €	0,000
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,04678	176,43 €	8,25 €	1,689
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,46785	3,20 €	1,50 €	0,306
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,46785	3,98 €	1,86 €	0,381
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,46785	3,55 €	1,66 €	0,340
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,02339	38,30 €	0,90 €	0,183
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,04678	27,73 €	1,30 €	0,265

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m ² construido de la misma				Aislado	150,00	m ²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. Uni. €	Coste m ² €	%
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,04678	33,29 €	1,56 €	0,319
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,14035	39,96 €	5,61 €	1,147
	Total capítulo de telecomunicaciones por m ² construido				42,27 €	8,649
Pintura	Gotelé al temple en paredes	m ²	5,79133	0,53 €	3,05 €	0,625
	Gotelé al temple en techos	m ²	0,58389	0,53 €	0,31 €	0,063
	Plástico techos cocina y baños	m ²	0,14128	1,02 €	0,14 €	0,029
	Total capítulo de pintura por m ² construido				3,51 €	0,717
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	2,12 €	2,12 €	0,433
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² construido				2,12 €	0,433
Total de ejecución material por m ² . construido de unifamiliar tipo				21,37 €	488,80 €	100,00

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

4.2.1. Zonas de valor 01HA, 02GG y 03DD.

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

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

Siendo:

Kc_{ij} Coeficiente sobre el coste de ejecución material de la construcción para el uso j en la zona de valor i

BP Beneficio del promotor en tanto por uno, con valores entre 0 y 0,15 (dependiendo del grado de actividad de la zona), o hasta 0,25 para locales en planta baja de zonas comerciales.

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

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

Siendo:

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

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

4.3. Costes de mercado de la urbanización.

4.3.1. Costes de urbanización en zonas de valor 01.

El municipio de Lezaun no posee Plan Municipal, por lo que carece de unidades de ejecución que puedan ser tomadas para el cálculo del coste de ejecución material de la urbanización. Por lo tanto, se toman las unidades de ejecución de la localidad vecina de Abárzuza, cuyas características son validas para futuros desarrollos en el municipio.

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 24,00 €/m², de acuerdo con el tipo de unidad de ejecución cuyas características se expresan a continuación:

Características generales de la urbanización										
Unidad ejecución	Superficie					Ancho calles	Número viviendas	Edificabilidad (m ² /m ²)	Coste urbanización espacio público	Coste urbanización bruto
	Unidad	Parcelas privadas	Viales	Zonas verdes						
AA-8	2292,59	1901,74	390,85			5,5	3	0,45	140,75	25,46
AA-32	2244,34	1776,34	468,00			6	4	0,4	131,67	29,02
UE-GH	7800,36	3245,11	2877,63	1677,62		11	16	0,55	64,47	35,73
SECTOR-1	8229,00	4884,00	2232,00	1113,00		9	29	0,5	76,02	29,79
Media	5.141,57	2.951,80	1.492,12	697,65		8	13	0,48	70,44	30,00

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

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m ³	0,43500	1,80 €	0,78 €	3,40
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m ³	0,06500	7,09 €	0,46 €	2,00
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m ³	0,300000	1,37 €	0,41 €	1,79
	Total capítulo movimiento de tierras por m ²				1,65 €	7,19
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,00077	14,15 €	0,01 €	0,05
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,01594	17,30 €	0,28 €	1,20
	Aridos filtrantes	m ³	0,00186	13,06 €	0,02 €	0,11
	Total capítulo drenajes por m ² .				0,31 €	1,35
Saneamiento de pluviales y fecales 0,30 ml diametro	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,05517	2,29 €	0,13 €	0,55
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,03678	8,77 €	0,32 €	1,40
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,05322	1,37 €	0,07 €	0,32
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,02798	14,49 €	0,41 €	1,76
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,02344	24,20 €	0,57 €	2,47
	Colector hormigón centrifugado estanco fecales	ml	0,02188	26,84 €	0,59 €	2,55
	Pozo de registro D=100 cm y H=250 cm	ud	0,00182	674,86 €	1,23 €	5,35
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,00184	142,21 €	0,26 €	1,14
	Acometida a colector	ud	0,00340	51,54 €	0,18 €	0,76
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m ² .				3,75 €	16,29
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m ³	0,02434	2,29 €	0,06 €	0,24
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m ³	0,01043	8,77 €	0,09 €	0,40
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m ³	0,02603	1,37 €	0,04 €	0,16
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,04140	27,14 €	1,12 €	4,88
	Válvula de compuerta con bridas para diametro medio, cuerpo y tapa fundición nodular	ud	0,00227	266,07 €	0,60 €	2,63
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00227	251,28 €	0,57 €	2,48
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,00010	542,00 €	0,05 €	0,24
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00010	251,28 €	0,03 €	0,11
	Boca de riego.	ud	0,00028	248,06 €	0,07 €	0,30
	Acometida a edificaciones, toma red, 5 m pilielileno, registro, válvulas.	ud	0,00141	259,93 €	0,37 €	1,59
Total capítulo distribución de agua por m ² .				3,00 €	13,03	
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,06250	26,62 €	1,66 €	7,23
	Arqueta trococónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,00156	242,25 €	0,38 €	1,65
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6'25x3'30x2'65 m	ud	0,000017	20.095,97€	0,35 €	1,52
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,000017	18.901,00€	0,33 €	1,43
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 AI	ml	0,01250	10,49 €	0,13 €	0,57
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 AI	ml	0,03125	7,59 €	0,24 €	1,03
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm2 AI	ml	0,01875	4,68 €	0,09 €	0,38
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,00148	152,92 €	0,23 €	0,98
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm2 AI	ml	0,01250	25,64 €	0,32 €	1,39
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,00006	830,99 €	0,05 €	0,23

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m ² .				3,77 €	16,41
Distribución	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,03375	10,01 €	0,34 €	1,47
de gas	Arqueta para llave de acometida	ud	0,00086	44,84 €	0,04 €	0,17
natural	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,00009	89,12 €	0,01 €	0,03
	Total capítulo distribución de gas natural por m ² .				0,38 €	1,67
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,04250	11,02 €	0,47 €	2,04
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00142	16,06 €	0,02 €	0,10
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,00031	426,31 €	0,13 €	0,58
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,00006	276,37 €	0,02 €	0,07
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,00093	80,35 €	0,07 €	0,32
	Armario exterior de poliester prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00018	390,71 €	0,07 €	0,31
	Total capítulo de canalización telefónica por m ² .				0,79 €	3,42
Alumbrado	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,05728	13,06 €	0,75 €	3,25
público	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,00092	52,35 €	0,05 €	0,21
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,00041	88,31 €	0,04 €	0,16
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,00122	26,62 €	0,03 €	0,14
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,00012	19,26 €	0,00 €	0,01
	Báculo farola H=6 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00122	586,02 €	0,71 €	3,10
	Farola jardín H=4 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00012	342,73 €	0,04 €	0,18
	Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.	ud	0,00014	1.167,25 €	0,17 €	0,72
	Equipo estático- estabilizador de tensión y reductor de flujo luminoso de 45 KVA,	ud	0,00014	389,08 €	0,06 €	0,24
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm ²	ud	0,04266	2,70 €	0,11 €	0,50
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm ²	ud	0,01624	5,95 €	0,10 €	0,42
	Total capítulo de alumbrado público por m ² .				2,05 €	8,93
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m3	0,10469	10,09 €	1,06 €	4,59
	Subbase granular todo-uno en aceras	m3	0,06304	10,09 €	0,64 €	2,76
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m3	0,04844	10,58 €	0,51 €	2,23
	Bordillo de hormigón 25/15/12 en aceras.	ml	0,05500	13,26 €	0,73 €	3,17
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,05500	4,76 €	0,26 €	1,14
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,00491	10,40 €	0,05 €	0,22
	Pavimento de baldosa hidráulica de 4 tacos, incluso solera de hormigón de 12 cm	m2	0,09375	21,18 €	1,99 €	8,63
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m2	0,00432	12,54 €	0,05 €	0,24
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m2	0,14500	2,74 €	0,40 €	1,73
	Capa rodadura aglomerado ofítico S12 4cm.	m2	0,14500	2,66 €	0,39 €	1,68
	Total capítulo aceras y calzadas por m ² .				6,07 €	26,38
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m ²	0,03556	5,14 €	0,18 €	0,79
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m ²	0,03556	1,83 €	0,06 €	0,28
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,00297	36,56 €	0,11 €	0,47
	Arbustos de porte medio	ud	0,01656	11,66 €	0,19 €	0,84

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
	Total capítulo de jardinería por m ² .				0,55 €	2,39
Mobiliario	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00007	251,47 €	0,02 €	0,08
urbano	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00003	490,20 €	0,02 €	0,07
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,00053	75,22 €	0,04 €	0,17
	Fuente tipo Cantabrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,00001	1.056,72 €	0,01 €	0,04
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m ²	0,00033	29,39 €	0,01 €	0,04
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,000002	9.330,04 €	0,02 €	0,07
	Total capítulo de mobiliario urbano por m ² .				0,11 €	0,47
Señalización	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,00098	118,73 €	0,12 €	0,51
viaria	Pintura reflectante en señalización horizontal	m ²	0,00781	6,11 €	0,05 €	0,21
	Total capítulo de señalización viaria por m ² .				0,16 €	0,72
Ensayos de	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,00063	47,85 €	0,03 €	0,13
control	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,00016	82,65 €	0,01 €	0,06
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,00177	16,97 €	0,03 €	0,13
	Ensayos de tierras y varios 25% anteriores	ud	0,25000	0,10 €	0,02 €	0,11
	Total capítulo de ensayos de control por m ² .				0,10 €	0,42
Derribos y	Derribos y demoliciones	m ²	0,00897	8,73 €	0,08 €	0,34
demoliciones	Total capítulo de derribos y demoliciones por m ² .				0,08 €	0,34
Seguridad	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	22,78 €	0,23 €	0,99
y salud	Total capítulo de seguridad y salud por m ² .				0,23 €	0,99
1	Total de ejecución material por m ² . de urbanización				23,00 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,50 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,49 €	2,14
	Total 1+2+3				24,00 €	104,33

El coste de la urbanización por m2 de terreno bruto se estima para la zona de valor 01 de acuerdo con las características que a continuación se describen:

Movimiento de tierras	1,65 €/m2
Saneamiento	4,06 €/m2
Distribución de aguas	3,50 €/m2
Distribución de energía	4,27 €/m2
Otras redes	1,17 €/m2
Alumbrado público	2,05 €/m2
Calzadas y aceras	6,23 €/m2
Jardinería	0,55 €/m2
Mobiliario	0,11 €/m2
Seguridad y Salud	0,40 €/m2
Total ejecución material	24,00 €/m2
Beneficio industrial	3,60 €/m2
Licencia y honorarios	2,40 €/m2
Total	30,00 €/m2

4.3.2 Costes de urbanización en zonas de valor 02.

El municipio de Lezáun no posee Plan Municipal, por lo que carece de unidades de ejecución que puedan ser tomadas para el cálculo del coste de ejecución material de la urbanización. Por lo tanto, se toma un modelo de unidad de ejecución tipo cuyas características cumplen las propiedades de la parcela tipo obtenida en la ponencia.

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

Características generales de la urbanización										
Unidad ejecución	Superficie					Ancho calles	Número viviendas	Edificabilidad (m2/m2)	Coste urbanización espacio público	Coste urbanización bruto
	Unidad	Parcelas privadas	Viales	Zonas verdes	Sistema general					
Tipo	8.448,00	6.000,00	528,00	1.920,00	0,00	8		0,42	51,76	15,00
Media	8.448,00	6.000,00	528,00	1.920,00	0,00	8		0,42	51,76	15,00

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

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m3	0,43500	2,70 €	1,17 €	10,20
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m3	0,06500	10,64 €	0,69 €	6,01
	Terraplen con aporte de tierras de la excavación compactadas	m3	0,30000	2,06 €	0,62 €	5,37
	Total capítulo movimiento de tierras por m2				2,48 €	21,57
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,00193	21,24 €	0,04 €	0,36
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,00398	25,96 €	0,10 €	0,90
	Aridos filtrantes	m3	0,00149	19,59 €	0,03 €	0,25
	Total capítulo drenajes por m2.				0,17 €	1,51
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavacion de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m3	0,01814	3,43 €	0,06 €	0,54
	Excavacion de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedro	m3	0,01209	13,15 €	0,16 €	1,38
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m3	0,01803	2,06 €	0,04 €	0,32
	Tubería PVC D=200 mm. Acometias	ml	0,01282	21,74 €	0,28 €	2,42
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,00586	36,30 €	0,21 €	1,85
	0,30 ml diametro Colector hormigón centrifugado estanco fecales	ml	0,00547	40,28 €	0,22 €	1,91
	Pozo de registro D=100 cm y H=250 cm	ud	0,00046	1.012,54 €	0,46 €	4,01
	Sumidero sifónico horm. Pref. 123/81/87.	ud	0,00046	213,37 €	0,10 €	0,85
	Acometida a colector	ud	0,00085	77,33 €	0,07 €	0,57
Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m2.				1,60 €	13,87	
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalacion agua en tierras	m3	0,00609	3,43 €	0,02 €	0,18
	Excavación en zanjas y pozos instalacion agua en tufas	m3	0,00261	13,15 €	0,03 €	0,30
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m3	0,00651	2,06 €	0,01 €	0,12
	Tuberia fundicion nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,01035	40,72 €	0,42 €	3,66
	Válvula de compuerta con bridas para diametro medio, cuerpo y tapa fundición nodular	ud	0,00057	399,21 €	0,23 €	1,97
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00057	377,01 €	0,21 €	1,86
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,00003	907,58 €	0,02 €	0,20
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00003	377,01 €	0,01 €	0,08
	Boca de riego.	ud	0,00007	380,48 €	0,03 €	0,23
	Acometida a edificaciones, toma red, 5 m pilielieno, registro, válvulas.	ud	0,00035	1.482,54 €	0,52 €	4,53
Total capítulo distribucion de agua por m2.				1,51 €	13,13	
Distribución de energia eléctrica	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,01563	41,66 €	0,65 €	5,66
	Arqueta trocoónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,00039	363,46 €	0,14 €	1,23
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6'25x3'30x2'65 m	ud	0,00000	30.151,45 €	0,13 €	1,14
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,00000	28.447,00 €	0,12 €	1,07
	Linea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 Al	ml	0,00313	15,74 €	0,05 €	0,43
	Linea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 Al	ml	0,00781	11,39 €	0,09 €	0,77

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma		Uni.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
Capítulo	Descripción de la unidad					
	Linea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm2 Al	ml	0,00469	7,01 €	0,03 €	0,29
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,00037	229,44 €	0,08 €	0,74
	Linea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm2 Al	ml	0,00313	38,47 €	0,12 €	1,04
	Conexionado de linea de media tensión.	ud	0,00002	1.246,79 €	0,02 €	0,17
	Total capitulo distribucion de energia electrica por m2.				1,44 €	12,54
Distribución de gas natural	Canalizacion para tubería de gas natural	ml	0,01690	14,80 €	0,25 €	1,09
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,00043	66,31 €	0,03 €	0,12
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,00004	131,81 €	0,01 €	0,03
	Total capitulo distribucion de gas natural por m².				0,28 €	1,24
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. En conexión operadores	ml	0,02129	16,29 €	0,35 €	1,51
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00071	23,76 €	0,02 €	0,07
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,00016	630,47 €	0,10 €	0,43
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,00003	408,73 €	0,01 €	0,05
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,00046	118,83 €	0,06 €	0,24
	Armario exterior de poliester prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00009	577,82 €	0,05 €	0,23
	Total capitulo de canalización telefónica por m².				0,58 €	2,53
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,01525	19,59 €	0,30 €	2,60
	Arqueta hormigon 40/40/65 cm.	ud	0,00013	78,54 €	0,01 €	0,09
	Arqueta hormigon 60/60/80 cm.	ud	0,00012	132,50 €	0,02 €	0,14
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,00011	39,94 €	0,00 €	0,04
	Base farola jardin de hormigon 40/40/70 cm.	ud	0,00030	28,90 €	0,01 €	0,08
	Báculo farola H= 4m luminaria 100 w tipo sencillo.	ud	0,00011	446,03 €	0,05 €	0,43
	Farola jardín H= 4m luminaria 100 w tipo sencillo.	ud	0,00030	446,03 €	0,14 €	1,18
	Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.	ud	0,00001	1.751,32 €	0,03 €	0,22
	Equipo estático- estabilizador de tensión y reductor de flujo luminoso de 45 KVA,	ud	0,00001	583,77 €	0,01 €	0,07
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm2	ml	0,01066	4,04 €	0,04 €	0,37
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm2	ml	0,00867	8,92 €	0,08 €	0,67
	Total capitulo de alumbrado publico por m2.				0,68 €	5,89
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m3	0,04188	15,13 €	0,63 €	5,51
	Subbase granular todo-uno en aceras	m3	0,00057	15,13 €	0,01 €	0,07
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m3	0,01938	15,88 €	0,31 €	2,67
	Bordillo de hormigón 25/15/12 en aceras.	ml	0,01375	19,90 €	0,27 €	2,38
	Rigola hormigon 20/15 para bordillo	ml	0,01375	7,14 €	0,10 €	0,85
	Bordillo jardin de hormigon 18/10	ml	0,01239	15,61 €	0,19 €	1,68
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m2	0,00227	18,81 €	0,04 €	0,37
	Capa rodadura aglomerado ofitico S12 4cm.	m2	0,05969	5,98 €	0,36 €	3,10
	Total capitulo aceras y calzadas por m2.				1,91 €	16,65
Jardinería	Cesped en parques y jardines publicos	m2	0,09339	7,72 €	0,72 €	6,26
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m2	0,09339	2,74 €	0,26 €	2,22

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,00227	54,85 €	0,12 €	1,08
	Arbustos de porte medio	ud	0,00455	17,50 €	0,08 €	0,69
	Total capitulo de jardineria por m2.				1,18 €	10,26
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. De longitud	ud	0,00053	377,30 €	0,20 €	1,75
	Papelera publica D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,00021	112,86 €	0,02 €	0,20
	Total capitulo de mobiliario urbano por m2.				0,22 €	1,96
Señalización viaria	Señal vertical de trafico colocada completa	ud	0,00025	178,14 €	0,04 €	0,38
	Pintura reflectante en señalizacion horizontal	m2	0,00195	9,17 €	0,02 €	0,16
	Total capitulo de señalizacion viaria por m2.				0,06 €	0,54
Ensayos de control	Ensayo de compresion probetas hormigon	ud	0,00016	71,80 €	0,01 €	0,10
	Ensayo de flexotraccion probetas hormigon	ud	0,00004	124,01 €	0,00 €	0,04
	Ensayo de densidad compactaciones por isotopos	ud	0,00044	25,46 €	0,01 €	0,10
	Ensayos de tierras y varios 25% anteriores	ud	0,25000	0,04 €	0,01 €	0,08
	Total capitulo de ensayos de control por m2.				0,04 €	0,32
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m2	0,00680	13,09 €	0,09 €	0,77
	Total capitulo de deribos y demoliciones por m2.				0,09 €	0,77
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,01000	11,39 €	0,11 €	0,99
	Total capitulo de seguridad y salud por m2.				0,11 €	0,99
1	Total de ejecución material por m ² . De urbanización				11,50 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,25 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,25 €	2,14
	Total 1+2+3				12,00 €	104,33

El coste de la urbanización por m² de terreno bruto se estima para la zona de valor 02 de acuerdo con las características que a continuación se describen:

Movimiento de tierras	2,48 €/m ²
Saneamiento	1,77 €/m ²
Distribución de aguas	1,76 €/m ²
Distribución de energía	1,69 €/m ²
Otras redes	
Alumbrado público	0,68 €/m ²
Calzadas y aceras	1,98 €/m ²
Jardinería	1,18 €/m ²
Mobiliario	0,22 €/m ²
Seguridad y Salud	0,24 €/m ²
Total ejecución material	12,00 €/m ²

Beneficio industrial	1,80 €/m2
Licencia y honorarios	1,20 €/m2
Total	15,00 €/m2

5. VALORACION DEL SUELO

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

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

En notación matemática:

$$VR_{ij0} = \frac{VM_{ij0} - VAC_{ij0}}{ks_{ij} * SCC_{ij0}}$$

Siendo:

VR_{ij0}	Valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela para el uso j de la parcela tipo en la zona de valor i
VM_{ij0}	Valor de mercado de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i
VAC_{ij0}	Valor actual de construcción de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i, para una antigüedad igual a cero
ks_{ij}	Coefficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en la zona de valor i
SCC_{ij0}	Superficie construida de cálculo para la unidad inmobiliaria tipo del uso j en la zona de valor i

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
01HA	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	40,00	01
		Resto de usos	1,40	1,15	15,00	02
02GG	Todas las edificaciones	Agrario	1,36	1,12	13,00	01
03DD	Todas las edificaciones	Residencial	1,36	1,12	9,00	01
		Resto de usos	1,36	1,12	3,00	02

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

Uso		Planta	01HA	02GG	03DD
Código	Descripción	Descripción			
1	RESIDENCIAL	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	01	01	01
2	ALMACENAJE	Baja	02	01	02

Uso		Planta	01HA	02GG	03DD
Código	Descripción	Descripción			
		Semisótano	02	01	02
		Entreplanta	02	01	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	01	02
3	AGRARIO	Baja	02	01	02
		Semisótano	02	01	02
		Entreplanta	02	01	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	01	02
4	INDUSTRIAL	Baja	02	01	02
		Semisótano	02	01	02
		Entreplanta	02	01	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	01	02
5	COMERCIAL	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02
6	OFICINA	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02
7	ESPECTACULOS	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02
8	DEPORTIVO	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02
9	HOSTELERIA	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02
10	DOCENTE	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02
11	PUBLICO	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02
12	SANITARIO	Baja	01	01	01

Uso		Planta	01HA	02GG	03DD
Código	Descripción	Descripción			
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	01	02
133	SINGULARES (Bajeras)	Baja	02	01	02
		Semisótano	02	01	02
		Entreplanta	02	01	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	01	02
13 (Resto)	SINGULARES (Resto)	Baja	02	01	02
		Semisótano	02	01	02
		Entreplanta	02	01	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	01	02
14	AUXILIARES	Baja	02	01	02
		Semisótano	02	01	02
		Entreplanta	02	01	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	01	02
15	Vías urbanas	Bajo rasante	02	01	02
19	Inespecifico	Baja	02	01	02
		Semisótano	02	01	02
		Entreplanta	02	01	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	01	02

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

5.2.1. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

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

- $SC_p < 40 \text{ m}^2$: $C_{kS} = 1.10$
- $40 \text{ m}^2 < SC_p < 200 \text{ m}^2$: $C_{kS} = 1.1563 - 0.0013 * SC_p$
- $SC_p > 200 \text{ m}^2$: $C_{kS} = 0.89$

Siendo:

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

Calculados en función de la valoración mediante el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitios en la Comunidad

Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado de todas las unidades inmobiliarias de uso residencial de las zonas de valoración afectadas, estableciendo las diferencias de valor estimado en función de la modificación de su superficie en el intervalo: mayor que 40,00 m², menor que 200,00 m²

- $VM_k = Q_z + Q_a + Q_p + Q_s + Q_r$
- $VM_k = (Q_z + Q_a + Q_p + Q_r) * Q_s$

Siendo

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

5.2.2. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa

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

- $SC_p < 50 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 1.08$
- $50 \text{ m}^2 < SC_p < 400 \text{ m}^2$ $C_{ks} = 1.1086 - 0.0005 * SC_p$
- $SC_p > 400 \text{ m}^2$: $C_{ks} = 0.90$

Siendo:

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

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

- $VM_k = Q_m + Q_z + Q_a + Q_c + Q_s + Q_g + Q_r$
- $VM_k = (Q_m + Q_z + Q_a + Q_c + Q_g + Q_r) * Q_s$

Siendo:

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

5.3. Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar

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

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

Siendo:

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

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

- Suelo ordenado con urbanización consolidada:

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

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

- Suelo ordenado neto:

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

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

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

Siendo:

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

- Suelo ordenado bruto:

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

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

$$CU_{ij} = CU_{i0} * \frac{SB_{i0}}{SB_{i0} - SN_{i0}} * \frac{SB_{ij} - SN_{ij}}{SB_{ij}}$$

Siendo:

CU_{ij}	Coste de urbanización por m ² de suelo a urbanizar j que se encuentra en la zona de valor i
CU_{i0}	Coste de urbanización por m ² de la unidad de ejecución representativa de la zona de valor i fijado de acuerdo a la norma 22
SB_{i0}	Superficie bruta de la unidad de ejecución representativa de la zona de valor i
SN_{i0}	Superficie neta de la unidad de ejecución representativa de la zona de valor i
SB_{ij}	Superficie total de las parcelas originales
SN_{ij}	Superficie total de las parcelas resultantes

- Suelo con aprovechamiento tipo:

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

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

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

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

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

Siendo:

$VSNC_{ik}$	Valor del suelo no consolidado del recinto k de la zona de valor i
VR_{ijk}	Valor de repercusión para el uso j del recinto k de la zona de valor i
E_{ijk}	Edificabilidad para el uso j del recinto k de la zona de valor i
$c082_k$	Coficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo a la Norma 8.2.

$c05_k$ Coeficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5
 SNC_{ik} Superficie no consolidada del recinto k de la zona de valor i

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

5.5. Determinación del valor del suelo libre consolidado

De acuerdo a lo establecido en la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), el valor por metro cuadrado asignable al suelo libre consolidado de los recintos dotados de construcciones o al suelo libre potencialmente consolidado en recintos con aprovechamiento urbanístico potencial pero libres de construcción será, como norma general, el correspondiente al 10 % del valor básico de repercusión del uso predominante (a excepción de la zona 08DD en la que toma como referencia su valor valor básico):

Zona de valor	% de cálculo	Valor del suelo libre consolidado €/m2
01HA	10%	4,00
02GG	-	3,00
03DD	-	3,00

5.6. Valoración del aprovechamiento primario del suelo

5.6.1. Método estadístico

Para la valoración de los suelos tipificados en el Registro de Riqueza Territorial como tipo: 1 (regadío), 2 (secano), 3 (forestal-pastos), 4 (improductivo) ó 6 (único), se ha adoptado, en base al análisis comparativo incluido en el apartado 6.4 de este Anexo de Valoración, el método de comparación con el valor de mercado mediante la utilización de modelos estadísticos correspondientes a su ámbito de actuación de entre los aprobados en la tabla 13 del Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento de valoración de determinados bienes inmuebles situados en la Comunidad Foral mediante la aplicación del método de comparación de los precios medios en el mercado, puesto que se entiende que los valores obtenidos mediante este método se adecúan más a los de la muestra de mercado.

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

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

1. Superficie de cálculo: Se utilizará como superficie de cálculo la superficie de la parcela o, en su caso, subparcela que figure en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra.
2. Obtención del valor unitario: el valor unitario depende del municipio en que radique el bien y de su clasificación catastral (tipo y clase) y se encuentra en las Tablas 13-001 a 13-004 y 13-006 (en euros por hectárea). En las parcelas cuya clase no sea un número entero, el valor por unidad de superficie se obtendrá interpolando entre las clases enteras inmediatamente inferior y superior de la siguiente forma:

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

Donde:

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

3. Obtención del valor total: el valor total del suelo se calculará multiplicando la superficie de cálculo por el valor unitario correspondiente.

5.6.2. Valoración de los suelos caracterizados como “Tipo 5”

El valor unitario atribuible por su aprovechamiento primario a los suelos que han perdido su potencialidad agroforestal se ha obtenido tomando como referencia el valor básico de la zona 03DD obteniéndose los valores que se muestran en la siguiente tabla:

Zona de valor	Tipo	Clase	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m²)
01HA	05 Construcción	1,00	3,00
02GG	05 Construcción	1,00	3,00
03DD	05 Construcción	1,00	3,00

6. VALOR REGISTRAL

6.1. Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles

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

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

Siendo:

VU_{jki}	Valor de la unidad inmobiliaria l, del uso constructivo k, que se encuentra en el recinto j de la zona de valor i
VAC_l	Valor Actual de Construcción de la unidad inmobiliaria l
VR_{ijk}	Valor de repercusión por metro cuadrado construido del uso k en el recinto j de la zona de valor i
Ks_{ik}	Coefficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso k en la zona de valor i
SCC_l	Superficie construida de cálculo para la unidad inmobiliaria l
f_{lm}	Coefficiente de participación de la unidad l en el elemento común afectado por repercusión m
SCC_m	Superficie construida de cálculo para el elemento común afectado por repercusión m
$c082_k$	Coefficiente corrector total derivado de las características de la unidad l, de acuerdo a la Norma 8.2

Al valor así obtenido para la unidad se le añadirá, en su caso, el producto de su coeficiente de finca f_{10} por la suma del valor del suelo no consolidado del recinto y del valor del suelo libre consolidado a que se refiere la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante Orden Foral 133/2013, de 15 de abril).

6.2. Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral

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

a) El coeficiente de depreciación funcional, que se aplicará a unidades cuyo diseño o instalaciones resultan inadecuados a la función para la que originalmente se construyeron, bien porque haber quedado obsoletos o bien por no haberse completado su construcción.

b) El coeficiente de interioridad, que se aplicará a unidades inmobiliarias de uso residencial y locales en planta baja que, formando parte de edificaciones cerradas, abran todos sus huecos de luces a patios interiores. Podrá diferenciarse entre unidades en las que todos los huecos den a patios de parcela y aquéllas en las que haya huecos a patios de manzana. En caso de que tengan algún hueco a la vía pública, se considerarán unidades exteriores y no será de aplicación el coeficiente.

c) El coeficiente de apreciación o depreciación económica, que se utilizará para adecuar los resultados obtenidos por aplicación de las normas precedentes a una realidad del mercado inmobiliario diferente, siempre que ésta sea conocida y contrastada.

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

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

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

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

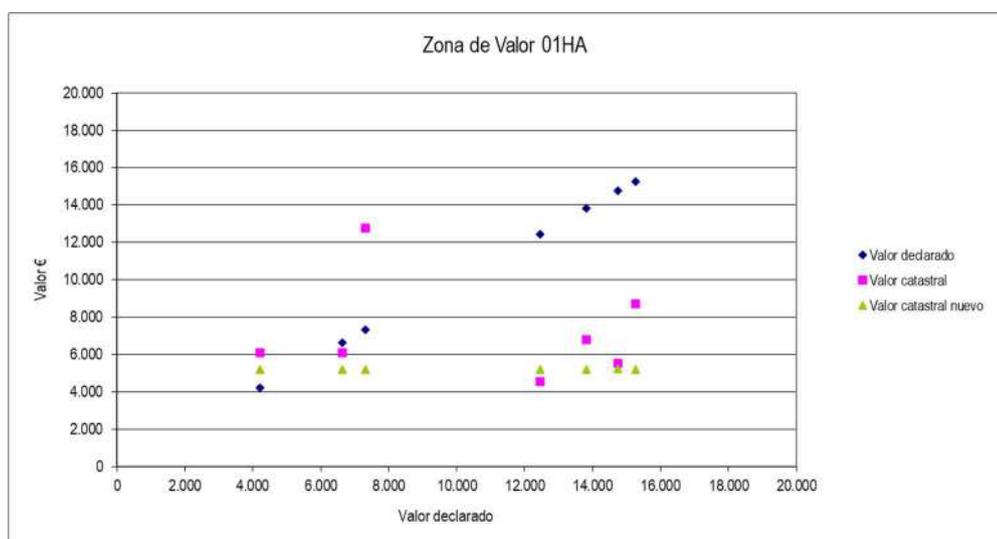
6.3.1. Zona de valor 01HA.

6.3.1.1 Comparación de valores de suelos.

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor 01HA de Lezáun, compuesta por 7 elementos de suelo, presenta los siguientes valores estimados para cada muestra mediante el método aditivo, tanto el valor catastral actual como el que resulta de aplicar las nuevas determinaciones recogidas en la normativa actualmente en vigor y los nuevos datos de valoración establecidos en los puntos anteriores:

Código de identificación	Superficie de parcela (m ²)	Superficie edificable (m ²)		Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor por m ² (€/m ²)		
		Uso predominante	Otros usos				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
Medias	137,48 m²	108,10 m²	46,33 m²	10.632,51 €	7219,53 m²	5211,83 m²	85,87 m²	55,90 €/m²	43,06 m²
15400001	205,79 m ²	108,04	46,30	7.319,44 €	12.767,21 €	5.209,06 €	35,57 €/m ²	62,04 €/m ²	25,31 €/m ²
15400003	92,83 m ²	107,87	46,23	6.626,70 €	6.090,58 €	5.200,80 €	71,39 €/m ²	65,61 €/m ²	56,03 €/m ²
15400002	92,83 m ²	107,87	46,23	4.204,20 €	6.090,58 €	5.200,80 €	45,29 €/m ²	65,61 €/m ²	56,03 €/m ²
15400009	77,00 m ²	108,34	46,43	14.751,66 €	5.511,66 €	5.223,49 €	191,58 €/m ²	71,58 €/m ²	67,84 €/m ²
154000-01	190,92 m ²	108,25	46,39	12.451,98 €	4.554,87 €	5.219,28 €	65,22 €/m ²	23,86 €/m ²	27,34 €/m ²
154000-02	149,99 m ²	108,14	46,35	15.259,05 €	8.722,50 €	5.214,03 €	101,73 €/m ²	58,15 €/m ²	34,76 €/m ²
154000-03	153,00 m ²	108,17	46,36	13.814,55 €	6.799,32 €	5.215,39 €	90,29 €/m ²	44,44 €/m ²	34,09 €/m ²

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



6.4. Análisis de mercado de los valores atribuibles a los suelos caracterizados como tipo: 1 (regadío), 2 (secano) y 3 (forestal-pastos)

Para el análisis de mercado de suelos caracterizados como tipo: 1 (regadío), 2 (secano) y 3 (forestal-pastos) se ha podido disponer de información de mercado de los siguientes testigos para los que se han reflejado los siguientes valores:

-Valor declarado.

-Valor catastral actual.

-Valor método valores medios: Calculado conforme a la Norma 38 de las Normas Técnicas Generales de Valoración

Valor modelo estadístico: según las disposiciones recogidas en el Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios en el mercado.

Código de identificación	Superficie declarada (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Valor por hectárea (€/m2)			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
15400077	8.356,29	2	200	T. LABOR SECANO	23.633,94	28.282,82	822,09	1.211,38	4.722,83
15400078	129,40	2	200	T. LABOR SECANO	366,06	28.288,64	822,09	1.211,38	4.722,83
15400079	3.848,65	2	200	T. LABOR SECANO	2.875,00	7.470,15	822,09	1.211,38	4.722,83
15400081	1.953,24	2	200	T. LABOR SECANO	1.957,00	10.019,25	822,09	1.211,38	4.722,83
15400072	8.249,48	2	200	T. LABOR SECANO	3.005,06	3.642,73	822,09	1.211,38	4.722,83
Medias	4.507,41	2	200	T. Labor Secano	6.367,41	15.540,72	822,09	1.211,38	4.722,83
15400073	5.018,00	3	200	PASTOS Y ARBOLADO	25.152,36	50.124,27	207,27	319,76	950,00
Medias	5.018,00	3	200	Pastos y arbolado	25.152,36	50.124,27	207,27	319,76	950,00
15400074	1.000,74	3	300	PASTOS	212,29	2.121,29	81,62	125,97	576,97
15400075	923,92	3	300	PASTOS	195,92	2.120,49	81,62	125,97	576,97
15400076	908,62	3	300	PASTOS	192,80	2.121,88	81,62	125,97	576,97
Medias	944,43	3	300	Pastos	200,33	2.121,22	81,62	125,97	576,97

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

7.1. Ámbito de aplicación

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

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

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

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

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

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

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

MBCL: 750 €/ml

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

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

El valor obtenido se ha basado en un estudio que comprende la elaboración de promedios de Presupuestos de Obra de 25 tramos de Redes de Distribución de Gas aprobados en el Boletín Oficial de Navarra en los periodos comprendidos entre los años 2.005 y 2.014. Los tramos analizados comprenden un presión entre 0,1 a 5 BAR y diámetros de conducciones de 63 mm a 200 mm. Los caudales oscilan (donde se dispone de este dato) desde 250 Nm³/h a 2.500 Nm³/h.

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

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

7.3. Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas

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

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

MBCL: 750 €/ml

*Coefficiente de Coste de construcción conducciones de Líneas eléctricas: 0,1733**

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

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

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

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

7.4. Coste de construcción por metro lineal de oleoducto

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

MBCL: 750 €/ml

*Coefficiente de coste de construcción de oleoductos: 0,3083**

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

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

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

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

